

Приложение
к постановлению администрации МО «Инта»
от 03.04.2024 г. № 4/576

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА «ИНТА»
РЕСПУБЛИКИ КОМИ**



Инта
2024

Оглавление

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ	8
Раздел 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	8
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	8
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	13
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	14
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании	16
Глава 2. ПРАВА НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ	16
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	16
Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту	17
Глава 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ	17
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	17
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	17
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на территории МО «Инта»	18
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	18
Раздел 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20
Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ	20
Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	21
Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	22

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	23
Раздел 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	24
Глава 5. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ, ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ.....	24
Статья 13. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам	25
Статья 14. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....	27
Статья 15. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не зарегистрирована, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации МО «Инта»	28
Статья 16. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей	28
Статья 17. Формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции	30
Статья 18. Формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.....	31
Статья 19. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях	32
Статья 20. 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	34
Статья 21. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов	34
Раздел 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	35
Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ	35

Статья 22. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	35
Раздел 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	36
Глава 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	36
Статья 23. Действие правил по отношению к генеральному плану и документации по планировке территории.....	36
Статья 24. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила	36
Статья 25. Внесение изменений в Правила.....	37
Раздел 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.....	38
Глава 8. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ (КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ)	38
Статья 26. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды	38
Глава 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.	38
Статья 27. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.....	38
Статья 28. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд	39
Статья 29. Установление публичных сервитутов.....	41
Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ	42
Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости	42
Статья 31. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство.....	43
Статья 32. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	44
Статья 33. Ответственность за нарушения Правил.....	47
Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.....	48

Статья 34. Карта градостроительного зонирования муниципального округа «Инта» Республики Коми	48
Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности....	48
Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	49
Статья 36. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон	49
Статья 36.1. Перечень территориальных зон	49
Статья 36.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.....	50
Статья 36.2.1. Ж-1 зона застройки среднеэтажными жилыми домами	53
Статья 36.2.2. Ж-2 зона застройки малоэтажными жилыми домами	54
Статья 36.2.3. Ж-3 зона застройки индивидуальными жилыми домами	56
Статья 36.2.4. ОЖ зона общественно-жилого назначения	57
Статья 36.2.5. О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения	59
Статья 36.2.6. О-2 зона объектов высших и среднетехнических учебных заведений	60
Статья 36.2.7. О-3 зона учреждений здравоохранения и социальной защиты	61
Статья 36.2.8. Р-1 зона спортивных комплексов и сооружений	62
Статья 36.2.9. Р-2 зона парков, скверов, садов, бульваров	63
Статья 36.2.10. Р-3 зона залесенных территорий	63
Статья 36.2.11. Р-4 зона пляжей	64
Статья 36.2.12. П-1 зона промышленных предприятий.....	65
Статья 36.2.13. П-2 зона коммунально-складских объектов	66
Статья 36.2.14. Т-1 зона воздушного транспорта	67
Статья 36.2.15. Т-2 зоны объектов железнодорожного транспорта	68
Статья 36.2.16. Т-3 зона автокооперативов.....	69
Статья 36.2.17. Т-4 зона объектов транспортной инфраструктуры	70
Статья 36.2.18. Т-5 зона объектов инженерной инфраструктуры	71
Статья 36.2.19. СХ-1 зона сельскохозяйственных угодий	72

Статья 36.2.20. СХ-2 зона садоводств и огородов.....	72
Статья 36.2.21. В зона военных объектов и иных режимных территорий	73
Статья 36.2.22. С-1 зона кладбищ	74
Статья 36.2.23. С-2 зона рекультивации нарушенных территорий.....	75
Статья 36.2.24. С-3 зона озелененных территорий	75
Статья 36.2.25. С-4 зона озеленения специального назначения	76
Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности	76
Статья 37.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....	78
Статья 37.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон	78
Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов.....	78
Н-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций.....	79
Н-3 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры.....	80
Н-4 Водоохранные зоны.....	80
Н-5 Прибрежные защитные полосы.....	81
Н-6 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса.....	82
Н-7 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса.....	83
Н-8 Зона месторождений полезных ископаемых.....	83
Н-9 Зона особо охраняемых природных территорий.....	84
Н-10 Охранная зона национального парка «Югыд ва».....	84
Н-11 Приаэродромная территория.....	84
Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия	85
Приложение 1. Перечень нормативных правовых актов.....	86
Приложение 2. Карта градостроительного зонирования.....	88
Приложение 3. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности....	89
Приложение 4. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта поселок сельского типа Кочмес (Ж-2, С-3, Т-5)	89
Приложение 5. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта село Петрунь (Ж-3, ОЖ, О-1, П-1, Р-3, Р-4, С-1, СХ-1, СХ-2, Т-1, Т-5).....	106

Приложение 6. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта поселок сельского типа Уса (Ж-2, Ж-3, П-1, Р-3, Т-2)	177
Приложение 7. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта поселок сельского типа Юсьтыдор (Ж-2, Ж-3, О-1, П-2, Р-3, С-3, СХ-2, Т-3, Т-5).....	205
Приложение 8. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта село Адзъвавом (Ж-3, ОЖ, С-1, Р-3, СХ-1, О-1, Т-1, Т-5)	258
Приложение 9. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта поселок сельского типа Абезь (Ж-2, Ж-3, О-1, О-3, Р-2, П-1, Т-2, Т-5, СХ-1, СХ-2, С-4).....	314
Приложение 10. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта деревни Абезь (Ж-3, СХ-1, О-1).....	386
Приложение 11. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта поселок сельского типа Кожым (Ж-3, СХ-1, П-2, О-1, О-3, Т-5, Р-3, С-3).....	404
Приложение 12. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта деревня Роговая (Ж-3).....	475
Приложение 13. Сведения о местоположении границ территориальных зон населенного пункта деревня Ярпияг (Ж-3, О-1, П-2, Р-3, СХ-1, СХ-2).....	481
Приложение 14. Сведения о местоположении границ единой территориальной зоны П-2 для населенных пунктов село Петрунь, село Адзъвавом, поселок сельского типа Абезь	509

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Введение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального округа «Инта» Республики Коми.

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) муниципального округа «Инта» Республики Коми (далее - МО «Инта») - документ градостроительного зонирования, утверждаемый администрацией МО «Инта», в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки МО «Инта».

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», Уставом МО «Инта» и иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, МО «Инта».

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 округа.

В состав муниципального округа «Инта» входят: город республиканского значения Инта, поселки городского типа Верхняя Инта и Кожым; поселки сельского типа Юсьтыдор, Кочмес, Комаю, Лазурный, Абезь, Уса, Фион, Кочмес, Костюк; села Косьювом, Адзьвавом и Петрунь; деревни Кожымвом, Абезь, Епа, Тошпи, Ярпияг, Адзьва, Ягъель и Роговая.

Границы муниципального округа «Инта» установлены Законом Республики Коми от 05.03.2005 № 11-РЗ «О территориальной организации местного самоуправления Республики Коми».

Правила разрабатываются в пределах установленных границ муниципального округа «Инта».

Правила разработаны с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования (далее - РНГП) для Республики Коми (утверждены приказом Минархстроя РК от 29.01.2008 № 07-ОД).

Раздел 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

1) акт приемки объекта капитального строительства - документ, подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, 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;

2) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом Российской Федерации, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства дома блокированной застройки в случае, если количество этажей в таких домах не превышает трех, при этом количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

3) виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в части 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования недвижимости включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

4) временные строения и сооружения - некапитальные строения и сооружения из сборно-разборных и модульных конструкций, без подвалов и подземных фундаментов;

5) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 36.2 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и условно разрешенным видам использования недвижимости и осуществляются совместно с ними;

б) высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного

зонирования;

7) градостроительная подготовка территорий и земельных участков - деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их формирования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции, строительства объектов на ранее сформированных и предоставленных (приобретенных) земельных участках;

8) градостроительный план земельного участка - документ, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки территории из состава государственных или муниципальных земель, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

9) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

10) изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

11) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

12) капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

13) коэффициент использования земельного участка - элемент градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей

площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

14) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

15) 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;

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

17) многоквартирный жилой дом - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы;

18) объекты недвижимого имущества (недвижимость) - земельные участки и все объекты, которые прочно связанные с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения;

19) подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

20) 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;

21) процент застройки участка - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

22) публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

23) разрешение на строительство - документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не

являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

24) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

25) строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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

27) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

28) 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;

29) технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированные в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или Федеральным законом, или Указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании.

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, вводят в МО «Инта» систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении территории в границах муниципального округа на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального округа, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального округа, реализации планов и программ развития городской территории;

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

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

5) 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:

1) проведению градостроительного зонирования населенных пунктов, входящих в состав МО «Инта», объектов недвижимости, расположенных на землях промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землях для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и землях иного специального назначения, и установлению градостроительных регламентов;

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

3) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

4) градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам;

5) подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

6) подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

7) внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) 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, санитарно-экологического благополучия населения, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

2) иными муниципальными правовыми актами МО «Инта» 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 Генеральным планом МО «Инта», 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.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на следующие земельные участки:

1) 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 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;

2) земельные участки в границах территорий общего пользования;

3) земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Зоны выделены на двух картах:

1) Карта градостроительного зонирования;

2) Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

4. На территории МО «Инта» выделены территориальные зоны различного назначения, показанные на Карте градостроительного зонирования. К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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.

5. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам муниципального округа «Инта»;

5) границам населенных пунктов;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

6. На карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности выделяются зоны, к

которым приспаны 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.

7. 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 34 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в статье 35 настоящих Правил.

8. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ МО «Инта», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции;

2) 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 статье 37.1 настоящих Правил;

3) 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).

9. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

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

2) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке, изложенном в настоящих Правилах;

3) 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, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам статьи 11 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются Правилами 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.

11. 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 10 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.

2. Администрация МО «Инта» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил в официальном источнике опубликования муниципальных нормативных правовых актов МО «Инта» в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение на официальном сайте муниципального округа «Инта» в сети «Интернет»;

2) информирование населения в официальном источнике опубликования муниципальных нормативных правовых актов МО «Инта» о планируемых изменениях действующих Правил;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в администрации МО «Инта»;

4) обеспечение права граждан участвовать в принятии решений по вопросам Правил в соответствии с действующим законодательством.

3. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности администрации МО «Инта».

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 «Инта» 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:

1) виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) 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 части 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 части 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.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

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 «Инта» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) 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;

2) обращаются в администрацию МО «Инта» 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;

3) 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;

4) являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей

инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

5) 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:

1) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права в установленном законом порядке;

2) 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.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки на территории МО «Инта»

1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом МО «Инта», иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления МО «Инта», настоящими Правилами.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального округа «Инта» Республики Коми - руководителе администрации (далее - глава муниципального округа «Инта») и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации МО «Инта» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными актами.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки по вопросам:

а) предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

б) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в) внесения изменений в настоящие Правила;

2) организует проведение публичных слушаний по выше перечисленным вопросам в порядке, определенном настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО «Инта»;

3) подготавливает главе муниципального округа «Инта» заключения и рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления МО «Инта», касающихся вопросов землепользования и застройки;

3. Председателем Комиссии назначается глава муниципального округа «Инта».

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации МО «Инта» и представители МКУ «Агентство по управлению муниципальным имуществом» МО «Инта», уполномоченные в области земельных отношений и градостроительной деятельности.

4. В состав Комиссии могут включаться:

1) лица, представляющие общественные интересы и частные интересы физических и юридических лиц, общественных объединений и коммерческих организаций, указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими;

2) представители государственных органов контроля и надзора, исполнительных органов государственной власти Республики Коми, Государственного Совета Республики Коми.

Общая численность Комиссии определяется постановлением администрации МО «Инта».

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарем Комиссии является лицо, назначенное нормативным правовым актом администрации МО «Инта».

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации МО «Инта» входит:

1) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила.

3) утверждение документации по планировке территории;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений для строительства, реконструкции, а также для целей, не связанных со строительством;

7) предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений для строительства, реконструкции и целей, не связанных со строительством, из земель, находящихся в муниципальной и государственной собственности до разграничения государственной

собственности на землю;

8) обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством;

9) утверждение документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий, и организация подготовки проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

10) согласование документации по планировке территории на предмет соответствия настоящим Правилам и строительным нормам;

11) подготовка градостроительных планов земельных участков;

12) организация и проведение публичных слушаний в случаях рассмотрения документации по планировке территории;

13) ведение Карты градостроительного зонирования, Карты 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;

14) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

15) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

16) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального округа для муниципальных нужд;

17) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

18) организация и ведение государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в пределах МО «Инта»;

19) внесение предложений в части архитектурно-градостроительной деятельности и землепользования, установление или изменение правил застройки на территории МО «Инта»;

20) иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

8. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган Республики Коми в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

9. 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.

10. Структурные подразделения администрации МО «Инта» участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих подразделениях и в рамках своей компетенции предоставляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию по вопросам ее деятельности и необходимые для проведения публичных слушаний.

Раздел 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТКЛОНЕНИЯ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Инта» осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Инта» может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований в случае, если:

1) применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

2) правообладателем получено заключение администрации МО «Инта» о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. 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.

4. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

5. В случаях, когда владельцы земельных участков, размеры которых меньше минимальных показателей, установленных нормативно-правовыми актами администрации МО «Инта», неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и др.

По вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяется порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального

строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им 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 может предоставляться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

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.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в администрацию МО «Инта» в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением, которое может быть подано как на бумажном носителе, так и в электронной форме.

4. В заявлении указывается:

1) запрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

2) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), 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;

3) 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.);

4) эскизное предложение по внешнему виду.

5. При получении заявления Комиссия:

1) при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 4 настоящей статьи, регистрирует заявление;

2) готовит заключение по предмету запроса;

3) запрашивает письменные заключения по предмету запроса от уполномоченных государственного органа охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету запроса. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в течение 10 дней со дня поступления запроса.

6. В заключениях:

1) дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;

2) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей; санитарно-эпидемиологического благополучия населения;

3) характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и главой 6 раздела 4 настоящих Правил.

8. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

9. 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 муниципального округа «Инта».

10. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

11. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального округа «Инта» 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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального округа «Инта» в сети «Интернет».

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

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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.

2. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции обращаются в администрацию МО «Инта» в Комиссию по землепользованию и застройке с соответствующим заявлением, с приложением правоустанавливающих документов на земельный участок. Заявление и прилагаемые документы по выбору заявителя могут быть поданы как на бумажном носителе, так и в электронной форме.

3. Заявление должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

1) соответствуют архитектурным требованиям, требованиям безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям технических регламентов <1>, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости, не противоречат интересам муниципального округа.

4. При получении заявления Комиссия при соответствии документов перечню, предусмотренному частью 3 настоящей статьи, регистрирует заявление, также выполняет действия, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 5 статьи 11.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и Главой 4 настоящих Правил.

6. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, куда персонально приглашаются владельцы земельных участков, иных объектов недвижимости, смежно расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, 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.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия по землепользованию и застройке в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального округа «Инта» Республики Коми - руководителю администрации.

8. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой муниципального округа «Инта» в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

<1> До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

Раздел 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Глава 5. ПОРЯДОК ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ ЗЕМЕЛЬ, НАХОДЯЩИХСЯ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ,

ИЛИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ГОСУДАРСТВЕННАЯ СОБСТВЕННОСТЬ НА КОТОРЫЕ НЕ РАЗГРАНИЧЕНА, ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 13. Общие положения по формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Администрация МО «Инта» в соответствии с земельным законодательством может распоряжаться в границах МО «Инта» землями, находящимися в муниципальной собственности, а также землями, государственная собственность на которые не разграничена.

Выделение земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляются в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

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. Лица, являющиеся собственниками объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованные в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства вправе обратиться в территориального отдела Государственного автономного учреждения Республики Коми «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» по городу Инта с заявлением об утверждении и выдачи схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории.

3. При подготовке схемы расположения земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

1) границ фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

3) необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка.

4. При получении утвержденной схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории заявитель обеспечивает за свой счет выполнение кадастровых работ в отношении земельного участка и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»..

5. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездное пользование только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с земельным и градостроительным законодательством.

6. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам на торгах (аукционах) является земельный участок, применительно к которому:

1) осуществлен государственный кадастровый учет;

2) определены предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции;

3) определена информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) установлено разрешенное использование земельного участка;

5) определена категория земель;

6) земельный участок не предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

7) на земельном участке отсутствуют здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам;

8) земельный участок не изъят из оборота;

9) земельный участок не ограничен в обороте;

10) земельный участок не зарезервирован для государственных или муниципальных нужд;

11) земельный участок не расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о ее развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном освоении;

12) земельный участок в соответствии с утвержденными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории не предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

13) земельный участок не предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации или адресной инвестиционной программой;

14) в отношении земельного участка не принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

15) в отношении земельного участка не поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка;

16) земельный участок не является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

17) земельный участок не изъят для государственных или муниципальных нужд.

7. Действия по градостроительной подготовке и образованию земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется путем:

1) выделения земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Инта»;

2) утверждения схемы расположения земельных участков и постановки их на государственный кадастровый учет, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

8. Результатом действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 № 741/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

Градостроительные планы земельных участков разрабатываются в установленном

порядке в случае планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее разработанные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

Градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством.

9. Земельные участки из состава муниципальных земель или земельных участков, государственная собственности на которые не разграничена, подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе физических и юридических лиц.

10. Сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, или земель, государственная собственность на которые не разграничена, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 14. 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:

- 1) проектов планировки;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания в виде отдельных документов.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются администрацией МО «Инта» 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 пункте 1 данной части 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;

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального округа «Инта».

Статья 15. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не зарегистрирована, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации МО «Инта»

1. Администрация МО «Инта» 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. Администрация МО «Инта» в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, на основании Генерального плана МО «Инта» и Правил обеспечивает подготовку документации по планировке территории посредством:

1) самостоятельных действий;

2) подготовки документации для заключения договора между администрацией МО «Инта» и 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 муниципального округа «Инта».

3. Подготовленный проект планировки, проект межевания подлежит:

1) проверке на соответствие установленным требованиям администрации МО «Инта»;

2) обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с главой 4 настоящих Правил;

3) представлению главе муниципального округа «Инта» для принятия решения об утверждении постановлением администрации МО «Инта» или об отказе в его утверждении.

4. В случае утверждения по инициативе администрации МО «Инта» документации по планировке территории администрация МО «Инта» обеспечивает:

1) землеустроительные работы по выносу на местность установленных границ земельных участков;

2) государственный кадастровый учет земельного участка.

5. При постановке земельных участков на государственный кадастровый учет администрация МО «Инта» осуществляет:

1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

2) проведение торгов;

3) заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

4) иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 16. Формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

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 «Инта» с соответствующим заявлением на имя главы муниципального округа «Инта».

В заявлении указывается:

- 1) предполагаемое место размещения в виде схемы с указанием границ территории;
- 2) обоснование примерного размера земельного участка;
- 3) испрашиваемое право на земельный участок.

К заявлению может быть затребовано технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты, материалы предварительных архитектурно-градостроительных проработок.

2. В случае, если для выделения земельного участка необходима разработка проекта планировки или проекта межевания, заявитель за свой счет обеспечивает их подготовку. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные пунктом 3 статьи 14 настоящих Правил.

3. Исходная информация, необходимая для подготовки документации по планировке территории, включает:

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством подготовки документации по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном администрацией МО «Инта»;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученной подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по планировке территории.

4. К подготовленной документации применяются процедуры, предусмотренные частью 4 статьи 15 настоящих Правил.

5. Предоставление лицам земельных участков для строительства осуществляется исключительно на торгах (аукционах) в порядке, определенном земельным законодательством.

6. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах (аукционах) на общих основаниях.

7. Победитель торгов (аукциона), которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

8. В случае, если для выделения земельного участка не требуется подготовка документации по планировке территории, порядок предоставления земельных участков в границах МО «Инта» из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земель, государственная собственность на которые не разграничена, определяется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

Статья 17. 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:

1) 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;

2) направления в порядке, определенном статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, 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 и настоящими Правилами.

4. 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:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

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

а) получения указанными лицами администрации МО «Инта» 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 <2> 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;

б) подготовка и выдача градостроительных планов земельных участков;

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

5. Органы местного самоуправления МО «Инта» могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

1) 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;

2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

3) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

6. 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 18. 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:

1) по инициативе администрации МО «Инта» - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей отдела по управлению муниципальным имуществом;

2) по инициативе заявителей.

2. Администрация МО «Инта» в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой реализации Генерального плана МО «Инта», настоящих Правил может:

1) 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;

<2> Наличием подъезда считается: 1) подъезд к земельному участку непосредственно с территории общего пользования; 2) подъезд к земельному участку транзитом через чужой участок при наличии договора об установлении частного сервитута между собственниками соседних земельных участков.

2) 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 и документы, установленные законодательством в администрацию МО «Инта».

4. В заявлении указывается:

1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

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

5. Администрация МО «Инта» регистрирует заявление в день его поступления и в течение тридцати рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

6. В случае поддержки инициативы администрация МО «Инта» 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.

7. Отдел по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Инта» готовит комплект материалов, проверяет их на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия направляет заключение главе муниципального округа «Инта».

Администрация МО «Инта» в течение 10 дней со дня поступления от отдела по управлению муниципальным имуществом администрации МО «Инта» указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом муниципального округа «Инта», утверждает правовой акт, содержащий решения:

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

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

3) о получении администрацией МО «Инта» пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о дате проведения аукциона.

8. 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.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 19. 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, настоящими Правилами и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Инта».

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 15 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 частью 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации МО «Инта», которая обеспечивает:

а) 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 частью 5 данной статьи настоящих Правил;

б) 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 15 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 на основе утвержденных проектов межевания.

4. Разработка проектов межевания осуществляется в соответствии с положениями статьи 13 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

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

3) 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;

4) 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 подготавливаются администрацией МО «Инта» на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

5. 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 администрацию МО «Инта».

В соответствии с законодательством и частью 3 настоящей статьи администрация МО «Инта» обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

6. Администрация МО «Инта» может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе постановления администрации МО «Инта», принятого на основании обращения администрации МО «Инта», Комиссии по землепользованию и застройке.

Администрация МО «Инта» обеспечивает реализацию инициатив администрации МО «Инта» в части межевания застроенных территорий путем:

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

2) подготовки документации для заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров между администрацией МО «Инта» и физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 20. 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 администрация МО «Инта».

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 администрацией МО «Инта».

Статья 21. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок определения и предоставления технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется постановлением Правительства Российской Федерации от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации».

Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации».

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией МО «Инта»;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) администрации МО «Инта» - в случаях подготовки по инициативе администрации МО «Инта» территории с выделением земельных участков из состава муниципальных земель или земельных участков государственная собственность на которые не разграничена, для предоставления на торгах, сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

2) физических и юридических лиц - в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с выделением земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам;

3) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Администрация МО «Инта» вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания и достоверности предоставляемых ими технических условий и информации о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо отказ в их выдаче.

Администрация МО «Инта» вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

6. Порядок действий по подготовке, заключению и реализации соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов капитального строительства на подлежащей комплексному освоению территории, нормативным правовым актом МО «Инта».

Раздел 4. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 22. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок организации публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Инта», настоящими Правилами, Порядком организации и проведения публичных слушаний на территории МО «Инта», иными нормативными правовыми актами МО «Инта».

2. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1) проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) вопросы предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

Раздел 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 7. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 23. 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 «Инта» после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

1) разработке новых или корректировке ранее утвержденных Генерального плана МО «Инта», Генеральных планов населенных пунктов, входящих в состав МО «Инта»;

2) приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и нереализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

3) 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 24. 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 «Инта», физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану МО «Инта», проектам планировки отдельных населенных пунктов, входящих в состав МО «Инта», возникшее в результате внесения в Генеральный план МО «Инта» изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах землепользования и застройки городского округа;

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости, ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

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

Статья 25. 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 двадцати пяти 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 муниципального округа «Инта».

2. Глава муниципального округа «Инта» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти 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.

3. Проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и главой 6 раздела 4 настоящих

Правил.

4. Изменения частей 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 земельных отношений и градостроительства администрации МО «Инта».

Раздел 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Глава 8. ПРОВЕДЕНИЕ ТОРГОВ (КОНКУРСОВ, АУКЦИОНОВ)

Статья 26. Организация и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров их аренды

1. При проведении торгов (аукционов) по продаже земельных участков или на право заключения договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, организатором торгов является администрация МО «Инта».

2. Проведение торгов (аукционов, конкурсов) осуществляется в соответствии с нормами действующего законодательства.

Глава 9. ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 27. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (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 «Инта».

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления МО «Инта» решений об изъятии (выкупе) земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

3. Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличие соответствующих муниципальных нужд,

2) невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

4. Муниципальными нуждами МО «Инта», которые могут быть основаниями для изъятия (выкупа) земельных участков являются:

4.1. выполнение международных договоров Российской Федерации;

4.2. строительство, реконструкция следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- 1) объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- 2) объекты использования атомной энергии;
- 3) объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
- 4) объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- 5) объекты, обеспечивающие космическую деятельность;
- 6) линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- 7) объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
- 8) автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

4.3. необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с Федеральными законами, законами Республики Коми, муниципальными правовыми актами.

5. Решение об изъятии (выкупе) 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.

Статья 28. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. 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 «Инта».

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.

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

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

4. Решение о резервировании должно предусматривать:

1) цели и срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования;

4) порядок ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

5. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит размещению на официальном сайте МОГО «Инта» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

6. Утратила силу.

7. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

1) 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;

2) 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.

8. В случае осуществления собственником земельного участка, землепользователем, землевладельцем, арендатором земельного участка строительства или осуществления иных улучшений земельного участка, расположенного в границах зарезервированных земель, после информирования указанных лиц о резервировании земель собственник такого земельного участка, землепользователь, землевладелец, арендатор такого земельного участка несут риск отнесения на них затрат и убытков, связанных со строительством на таком земельном участке или с иным его улучшением.

9. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года.

При резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа

муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года.

Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- 2) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- 3) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;
- 4) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;
- 5) решение суда, вступившее в законную силу.

11. Утратила силу.

Статья 29. 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 Российской Федерации, федеральными законами могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

- 1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных Земельным кодексом Российской Федерации, федеральными законами.

3. Ограничения прав на землю устанавливаются постановлением администрации МО «Инта» для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе, за исключением случаев, если свободный доступ к такому объекту ограничен в

соответствии с федеральным законом;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

4. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

5. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО «Инта».

Глава 10. 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 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории МО «Инта» - осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают 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 31 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в части 3 настоящей статьи.

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

1) не требуется разрешения на строительство;

2) требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

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 31 настоящих Правил.

Статья 31. 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. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. В границах МО «Инта» разрешение на строительство выдается администрацией МО «Инта».

Исключениями являются случаи, определенные частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, когда разрешение на строительство выдается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию МО «Инта» заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, определенные частями 7, 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Администрация МО «Инта» в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также 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.

Статья 32. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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 частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или 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 заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации 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.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или 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 заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или 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 заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, 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, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (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 (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. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию должны прилагаться документы, обозначенные в части 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение пяти рабочих 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 выдать заявителю разрешение на ввод в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

12. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, во внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в пункте 10 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, за исключением случаев изменения площади объекта капитального строительства в соответствии с частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Статья 33. Ответственность за нарушения Правил

1. 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 «Инта».

**Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 34. Карта градостроительного зонирования муниципального округа
«Инта»**

**КАРТА
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Рисунок не приводится. Карта градостроительного зонирования МО «Инта» приводится в приложении 2.

**Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территорий по
экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

**КАРТА
ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
ПО ЭКОЛОГИЧЕСКИМ УСЛОВИЯМ И НОРМАТИВНОМУ РЕЖИМУ
ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Рисунок не приводится. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности приводится в приложении 3.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 36. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон

Статья 36.1. Перечень территориальных зон

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	ЗОНЫ СМЕШАННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ОЖ	Зона общественно-жилого назначения
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона объектов высших и среднетехнических учебных заведений
О-3	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона спортивных комплексов и сооружений
Р-2	Зона парков, скверов, садов, бульваров
Р-3	Зона залесенных территорий
Р-4	Зона пляжей
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР
П-1	Зона промышленных предприятий
П-2	Зона коммунально-складских объектов
Т-1	Зона воздушного транспорта
Т-2	Зона железнодорожного транспорта
Т-3	Зона автокооперативов
Т-4	Зона объектов транспортной инфраструктуры
Т-5	Зоны объектов инженерной инфраструктуры
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2	Зоны садоводств и огородов
	ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
В	Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зоны рекультивации нарушенных территорий
С-3	Зона озелененных территорий
С-4	Зона озеленения специального назначения

Статья 36.2. Градостроительные регламенты территориальных зон

Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных статьей 34 настоящих Правил, иными документами по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, а также статьей 35.

Общие требования

1. Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1.	Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
2.	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
3.	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
4.	Застройка одноквартирными и двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

2. Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25% площади территории квартала (без учета участков

<*> в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%.

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:

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

4. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройки городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ), «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми».

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

6. 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.

7. Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д.

8. 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».

9. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон определяются в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми», постановлением администрации МО «Инта» «Об установлении предельных размеров земельных участков», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

10. 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.

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

№	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Расчетные единицы	Число машино-мест на расчетную единицу
1.	Гостиницы, общежития	100 мест	8 - 10
2.	Отдельно стоящие объекты торговли с площадью торгового зала более 200 м ²	100 м ² торговой площади	5 - 7
3.	Предприятия общественного питания, торговли и коммунально-бытового обслуживания в зонах отдыха	100 мест	7 - 10
4.	Рынки	50 торговых мест	20 - 25
5.	Музеи, театры, цирки, кинотеатры, выставочные залы	100 посетителей	10 - 15
6.	Объекты отдыха и туризма (дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи)	100 отдыхающих и обслуживающего персонала	3 - 5
7.	Базы отдыха	100 посетителей	10 - 15
8.	Мотели, кемпинги, площадки для трейлеров		по расчетной вместимости
а.	Парки культуры и отдыха	100 посетителей	5 - 7
9.	Лесопарки (лесные массивы)	100 посетителей	7 - 10
10.	Оборудованные пляжи, лодочные станции, пункты проката инвентаря	100 посетителей	15 - 20
11.	Стадионы, спортивные комплексы, бассейны, иные спортивные сооружения с трибунами более 500 зрителей	100 мест	3 - 5
12.	Больничные учреждения	100 коек	3 - 5
13.	Поликлиники и амбулаторные учреждения	100 посещений в смену	2 - 3
14.	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, архивы, информационные центры, суды. Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	100 служащих	10 - 20

15.	Бизнес-центры, офисные центры	100 служащих	10 - 20
16.	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства, компьютерные центры, издательства	100 служащих	10 - 20
17.	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации	100 сотрудников	10 - 15
18.	Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции	100 пассажиров в «час пик»	10 - 15

12. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

13. В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

Статья 36.2.1. Ж-1 зона застройки среднеэтажными жилыми домами

1. Зона предназначена для застройки многоквартирными (5 - 9 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- 2) Среднеэтажная жилая застройка;
- 3) Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 4) Магазины;
- 5) Общественное питание;
- 6) Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 7) Отдых (рекреация);
- 8) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 9) Бытовое обслуживание;
- 10) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 11) Коммунальное обслуживание;
- 12) Связь;
- 13) Оказание услуг связи;
- 14) Общежития.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) Блокированная жилая застройка;
- 3) Религиозное использование.
4. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 1) Хранение автотранспорта;
 - 2) Служебные гаражи.
5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:
 - 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - 2) СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
 - 3) СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
 - 4) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
 - 5) другие действующие нормативы и технические регламенты.
6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
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 9 этажей)	м	25
5.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6.	Максимальная высота здания	м	30
7.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
8.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.2. Ж-2 зона застройки малоэтажными жилыми домами

1. Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными (2 - 4 этажа) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- 2) Магазины;
- 3) Общественное питание;
- 4) Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 5) Объекты культурно-досуговой деятельности;
- 6) Отдых (рекреация);
- 7) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- 8) Рынки;
- 9) Бытовое обслуживание;
- 10) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 11) Коммунальное обслуживание;
- 12) Оказание услуг связи;
- 13) Связь;
3. Условно разрешенные виды использования:
 - 1) Среднеэтажная жилая застройка;
 - 2) Религиозное использование;
 - 3) Общественное управление.
4. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 1) Служебные гаражи;
 - 2) Хранение автотранспорта.
5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:
 - 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - 2) СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
 - 3) СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
 - 4) СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
 - 5) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
 - 6) другие действующие нормативы и технические регламенты.
6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 2 - 3 этажа	м	15
5.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий для зданий 4 этажа	м	20
6.	Минимальное расстояние между длинными сторонами и торцами зданий 2 - 4 этажей с окнами из жилых комнат	м	10
7.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8.	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
9.	Максимальная высота здания	м	18
10.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30

11.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30
-----	--	------	----

Статья 36.2.3. Ж-3 зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Для индивидуального жилищного строительства;
- 2) Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- 3) Блокированная жилая застройка;
- 4) Ведение садоводства;
- 5) Отдых (рекреация);
- 6) Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 7) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 8) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 9) Коммунальное обслуживание.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Магазины;
- 2) Рынки.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Птицеводство;
- 2) Звероводство.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2) «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;

3) СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;

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

5) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

б) другие действующие нормативы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Ж-3

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	5
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии проездов	м	3
4.	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц	м	5
5.	Минимальное расстояние от окон жилых помещений до стен дома	м	6

6.	Минимальное расстояние от окон жилых зданий до хозяйственных построек на соседних земельных участках	м	10
7.	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
8.	Минимальное расстояние от границы участка до постройки для содержания скота и птицы	м	4
9.	Минимальное расстояние хозяйственных построек до границы участка	м	1
10.	Минимальное расстояние от границы участка до дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	м	4
11.	Максимальная высота здания	м	18
12.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
13.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

7. К усадебным домам допускается пристраивать помещения для скота и птицы при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. Эти помещения должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров от входа в дом, а также блокировка хозяйственных построек на соседних участках по обоюдному согласию владельцев.

8. На территории участков индивидуальной застройки, располагаемых в пределах черты городских населенных пунктов, возведение помещений для домашних животных допускается по решению органов местного самоуправления при согласовании с органами санитарно-эпидемиологического надзора и государственного пожарного надзора.

9. На садовых земельных участках допускается выращивать гражданам сельскохозяйственную птицу и (или) кроликов для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2022 № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» при условии установления вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка, и при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

Статья 36.2.4. ОЖ зона общественно-жилого назначения

1. Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций муниципального округа и местного значения.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Среднеэтажная жилая застройка;
- 2) Блокированная жилая застройка;
- 3) Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- 4) Гостиничное обслуживание;
- 5) Религиозное использование;
- 6) Магазины;
- 7) Общественное питание;
- 8) Рынки;
- 9) Культурное развитие;

- 10) Отдых (рекреация);
 - 11) здравоохранение;
 - 12) Социальное обслуживание;
 - 13) Коммунальное обслуживание;
 - 14) Бытовое обслуживание;
 - 15) Общественное управление;
 - 16) Обеспечение внутреннего правопорядка;
 - 17) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
 - 18) Банковская и страховая деятельность;
 - 19) Обеспечение научной деятельности;
 - 20) Связь.
3. Условно разрешенные виды использования:
- 1) Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).
4. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 1) Хранение автотранспорта;
 - 2) Служебные гаражи.
5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:
- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
 - 2) СП 54.13330.2011 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные»;
 - 3) СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
 - 4) СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях»;
 - 5) «СП 55.13330.2011. Свод правил. Дома жилые одноквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001»;
 - 6) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
 - 7) другие действующие нормативы и технические регламенты.
6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне ОЖ

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
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 9 этажей)	м	25
5.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
6.	Максимальная высота здания	м	30
7.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	30
8.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.5. О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения

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

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Гостиничное обслуживание;
- 2) Религиозное использование;
- 3) Магазины;
- 4) Общественное питание;
- 5) Рынки;
- 6) Культурное развитие;
- 7) Развлечения;
- 8) Туристическое обслуживание;
- 9) Отдых (рекреация);
- 10) Здравоохранение;
- 11) Коммунальное обслуживание;
- 12) Бытовое обслуживание;
- 13) Ветеринарное обслуживание;
- 14) Общественное управление;
- 15) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 16) Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы));
- 17) Банковская и страховая деятельность;
- 18) Обеспечение научной деятельности;
- 19) Связь;
- 20) Объекты дорожного сервиса.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Хранение автотранспорта;
- 2) Служебные гаражи.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- 2) СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- 3) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
- 4) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	1
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6

5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
6.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50
7.	Максимальная высота здания	м	30
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	80
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.6. О-2 зона объектов высших и среднетехнических учебных заведений

1. 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.

2. Основные виды разрешенного использования

- 1) Среднее и высшее профессиональное образование;
- 2) Отдых (рекреация);
- 3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 5) Связь.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Общежития;
- 2) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;

2) СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

3) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

4) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
6.	Минимальное расстояние от границ участков производственных	м	50

	объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений		
7.	Максимальная высота здания	м	30
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.7. О-3 зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

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

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Здравоохранение;
- 2) Санаторная деятельность;
- 3) Религиозное использование;
- 4) Отдых (рекреация);
- 5) Социальное обслуживание;
- 6) Бытовое обслуживание;
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 8) Хранение автотранспорта;
- 9) Служебные гаражи;
- 10) Связь.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Ж;
- 2) СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;
- 3) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
- 4) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне О-3

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
6.	Минимальное расстояние от границ участков производственных	м	50

	объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений		
7.	Максимальная высота здания	м	30
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.8. Р-1 зона спортивных комплексов и сооружений

1. Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Спорт;
- 2) Обеспечение внутреннего правопорядка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Рынки;
- 2) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3) Общественное питание;
- 4) Хранение автотранспорта;
- 5) Служебные гаражи.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Ж;

2) СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

3) СП 31-115-2006. «Открытые плоскостные физкультурно-спортивные сооружения»;

4) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

5) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий	м	25
4.	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий	м	50
6.	Минимальное расстояние от границ участков производственных объектов до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений	м	50

7.	Максимальная высота здания	м	30
8.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
9.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.9. Р-2 зона парков, скверов, садов, бульваров

1. Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

2. Зона парков, скверов, садов должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

3. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Отдых (рекреация);
- 2) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 4) Парки культуры и отдыха.

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Общественное питание;
- 2) Земельные участки (территории) общего пользования;
- 3) Рынки.

5. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

6. Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

7. В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70%.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 9;
- 2) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	20
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.10. Р-3 зона залесенных территорий

1. 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; допускается строительство обслуживающих

культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Охрана природных территорий;
- 2) Питомники.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Рынки;
- 2) Общественное питание;
- 3) Спорт;
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка

4. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Природно-познавательный туризм.

5. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

3) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-3

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	10
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.11. Р-4 зона пляжей

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Общее пользование водными объектами;
- 2) Спорт;
- 3) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка.

2. Условно разрешенные виды использования:

- 1) Рынки;
- 2) Общественное питание.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

4. Размеры территорий пляжей, размещаемых в курортных зонах и зонах отдыха, следует принимать на одного посетителя, не менее:

- 1) речных и озерных - 8 кв.м;
- 2) речных, озерных (для детей) - 4 кв.м.

5. Минимальную протяженность береговой полосы пляжа для речных и озерных пляжей на одного посетителя следует принимать не менее 0,25 м.

6. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 9.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-4

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	10
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.12. П-1 зона промышленных предприятий

1. Зона предназначена для размещения производственных объектов I - II класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Производственная деятельность;
- 2) Недропользование;
- 3) Тяжелая промышленность;
- 4) Легкая промышленность;
- 5) Пищевая промышленность;
- 6) Нефтехимическая промышленность;
- 7) Строительная промышленность;
- 8) Склады;
- 9) Охрана природных территорий;
- 10) Энергетика;
- 11) Складские площадки;
- 12) Связь;
- 13) Коммунальное обслуживание;
- 14) Служебные гаражи;
- 15) Автомобильный транспорт;
- 16) Объекты дорожного сервиса;
- 17) Воздушный транспорт;
- 18) Питомники;
- 19) Обеспечение внутреннего правопорядка.

3. Вспомогательные и условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	-*

4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

* Максимальная высота здания – ограничение не устанавливается.

5. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

6. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со сводом правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

7. 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.

8. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

9. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

10. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны:

- 1) до 300 м - 60%;
- 2) свыше 300 до 1000 м - 50%;
- 3) свыше 1000 м до 3000 м - 40%;
- 4) свыше 3000 м - 20%.

11. 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.

12. 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 специализированным проектом и нормативами.

13. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;
- 2) Свод правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;
- 3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 4) «Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;
- 5) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Статья 36.2.13. П-2 зона коммунально-складских объектов

1. Зона предназначена для размещения коммунально-складских объектов IV класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Склады;
- 2) Складские площадки;
- 3) Охрана природных территорий;
- 4) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 5) Коммунальное обслуживание;
- 6) Бытовое обслуживание;
- 7) Ветеринарное обслуживание;
- 8) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 9) Обеспечение научной деятельности;
- 10) Связь;
- 11) Хранение автотранспорта;
- 12) Служебные гаражи;
- 13) Автомобильный транспорт;
- 14) Объекты дорожного сервиса;
- 15) Воздушный транспорт;
- 16) Питомники.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Магазины.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне П-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

6. 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 специализированным проектом и нормативами.

7. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;

2) Свод правил «СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4) «Региональные нормативы градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

5) другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Статья 36.2.14. Т-1 зона воздушного транспорта

1. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций воздушного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Воздушный транспорт.

3. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

5. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

6. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

7. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п.

8. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;

2) СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*»;

3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 36.2.15. Т-2 зоны объектов железнодорожного транспорта

1. Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

2. 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.

3. Основные виды разрешенного использования:

1) Железнодорожный транспорт.

4. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

6. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

7. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п.

9. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;

2) СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-89-80*»;

3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 36.2.16. Т-3 зона автокооперативов

1. Зона предназначена для размещения объектов для хранения автомобилей (гаражных кооперативов, стоянок автотранспорта); режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Хранение автотранспорта;

2) Служебные гаражи;

3) Объекты дорожного сервиса;

4) Автомобильный транспорт.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Общественное питание.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-3

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

6. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

7. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п.

9. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;

2) СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80*»;

3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 36.2.17. Т-4 зона объектов транспортной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Хранение автотранспорта;

2) Служебные гаражи;

3) Объекты дорожного сервиса;

4) Автомобильный транспорт;

5) Воздушный транспорт;

6) Магазины;

7) Рынки;

8) Общественное питание;

9) Охрана природных территорий;

10) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- 11) Коммунальное обслуживание;
- 12) Обеспечение внутреннего правопорядка;
- 13) Склады;
- 14) Связь.

3. Вспомогательные и условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-4

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	50
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

5. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

6. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

7. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются специализированным проектам и нормативам в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта - количество работающих, посетителей и т.п.

8. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 15, Приложение Е;
- 2) СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП П-89-80*»;
- 3) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 36.2.18. Т-5 зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Коммунальное обслуживание;
- 2) Склады;
- 3) Связь;
- 4) Специальное пользование водными объектами;
- 5) Хранение автотранспорта;
- 6) Служебные гаражи;
- 7) Обеспечение внутреннего правопорядка;

- 8) Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 9) Обеспечение научной деятельности;
- 10) Объекты дорожного сервиса;
- 11) Охрана природных территорий.

3. Вспомогательные и условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Т-5

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.19. СХ-1 зона сельскохозяйственных угодий

1. Зона, предназначенная для ведения сельского хозяйства.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Сельскохозяйственное использование.

3. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	10
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.20. СХ-2 зона садоводств и огородов

1. Зона предназначена для размещения огородов, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Растениеводство;

2) Ведение огородничества;

3) Ведение садоводства;

4) Для ведения личного подсобного хозяйства;

5) Земельные участки общего назначения;

6) Обеспечение внутреннего правопорядка;

7) Коммунальное обслуживание.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) Птицеводство;

2) Звероводство.

Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

4. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков установлены следующими документами:

1) СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

2) «Региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми»;

3) другие действующие нормативы и технические регламенты.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне СХ-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	10
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

6. На садовых и огородных земельных участках допускается выращивать гражданам сельскохозяйственную птицу и (или) кроликов для собственных нужд в соответствии с Федеральным законом от 14.07.2022 № 312-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» при условии установления вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка, и при условии соблюдения земельного законодательства, ветеринарных норм и правил, санитарно-эпидемиологических правил и гигиенических нормативов.

Статья 36.2.21. В зона военных объектов и иных режимных территорий

1. Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Республики Коми по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) Обеспечение обороны и безопасности;

2) Обеспечение вооруженных сил.

3. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 9;

3) другие действующие нормативно-правовые документы.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне В

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.22. С-1 зона кладбищ

1. Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Религиозное использование;
- 2) Охрана природных территорий;
- 3) Ритуальная деятельность;
- 4) Обеспечение внутреннего правопорядка.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) Рынки.

4. Условно разрешенные виды разрешенного использования не установлены.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

2) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

3) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.23. С-2 зона рекультивации нарушенных территорий

1. Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

2. Для нарушенных земель, участков земли, использованных для строительства и эксплуатации объектов, предусматривается проведение рекультивационных работ (на основании ст. 38 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» и во исполнение Постановления Правительства РФ от 23.02.1994 № 140 «О рекультивации земель, снятии, сохранении и рациональном использовании плодородного слоя почвы»).

3. Основные виды разрешенного использования:

1) Охрана природных территорий.

4. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-2

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.24. С-3 зона озелененных территорий

1. 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.

2. Последующее использование территории зоны или ее частей может быть определено при условии не допущения ухудшения условий проживания и состояния окружающей среды. Изменение назначения зоны или ее частей не должно вступать в противоречие с режимом использования территории прилегающих зон.

3. Основные виды разрешенного использования:

1) Отдых (рекреация);

2) Охрана природных территорий;

3) Обеспечение внутреннего правопорядка.

4. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-3

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4

3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 36.2.25. С-4 зона озеленения специального назначения

1. Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

2. Основные виды разрешенного использования:

- 1) Отдых (рекреация);
- 2) Охрана природных территорий.

3. Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования не установлены.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

2) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», п. 9;

3) другие действующие нормативно-правовые документы.

5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-4

1.	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии)	м	3
2.	Минимальная ширина земельного участка	м	4
3.	Максимальная высота здания	м	30
4.	Максимальный процент застройки земельного участка	%	60
5.	Минимальная площадь земельного участка	кв.м	30

Статья 37. 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 33 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 35 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, ограничений, 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 03.06.2006 № 74-ФЗ.
- 2) «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
- 3) Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 04.05.1999 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 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. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы».
- 8) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30.04.2003 № 88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. СП 2.2.1.1312-03».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 № 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03»
- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14.03.2002 № 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 17.05.2001 № 14 «О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 12) Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения. ГОСТ 17.1.3.13-86» (утв. Постановлением Госстандарта СССР от 25.06.1986 № 1790).
- 13) СП 104.13330.2016 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления».

4. Зоны затопления, подтопления.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещается:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления», границы зон затопления и

подтопления определяются Федеральным агентством водных ресурсов на основании предложений региональных органов исполнительной власти, подготовленных совместно с органами местного самоуправления.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

Статья 37.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Н-1	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
Н-2	Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций
Н-3	Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры
Н-4	Водоохранные зоны
Н-5	Прибрежные защитные полосы
Н-6	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
Н-7	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
Н-8	Зона месторождений полезных ископаемых
Н-9	Зона особо охраняемых природных территорий
Н-10	Охранный зона национального парка «Югыд ва»
Н-11	Приаэродромная территория

Статья 37.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

Н-1 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» п. 12;
- 2) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 3) «СП 62.13330.2011. Свод правил. Газораспределительные системы. Актуализированная редакция СНиП 42-01-2002».

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, промышленных 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 здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (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-2 Санитарные разрывы от транспортных коммуникаций

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

1) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

2) Свод правил 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-3 Охранная зона объектов инженерной инфраструктуры

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- 1) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 2) СНиП 2.05.06-85*, пп. 3.16, 3.17 «Магистральные трубопроводы»;
- 3) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 4) Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) и эксплуатации электроустановок, 2003 г.;
- 5) Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;
- 6) «Правила охраны магистральных трубопроводов» (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 № 9).

Н-4 Водоохранные зоны

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.
- 2) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 3) «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000).

2. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- 1) предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- 2) предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- 3) сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

3. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования;
- 2) 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.

4. 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.

5. В границах водоохранных 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.

6. 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-5 Прибрежные защитные полосы

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- 2) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 3) «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000)

2. В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

3. 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-6 Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- 2) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 3) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»
- 4) «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);
- 5) «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения. СП 2.1.5.1059-01, утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 16.06.2001;
- 6) СанПиН «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

2. 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.

3. На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- 1) проведение авиационно-химических работ;
- 2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- 3) 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;
- 4) складирование навоза и мусора;
- 5) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- 6) размещение стоянок транспортных средств;

7) проведение рубок лесных насаждений.

Н-7 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- 1) «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- 2) Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- 3) Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10 «О введении в действие Санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02»;
- 4) «СанПиН 2.1.5.980-00. 2.1.5. Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы» (утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 22.06.2000);
- 5) «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения. СП 2.1.5.1059-01, утвержденные Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации 16.07.2001;
- 6) СанПиН «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго пояса запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Н-8 Зона месторождений полезных ископаемых

1. Виды и режим использования недвижимости и земельных участков определяются по согласованию со специально уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах, государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

- 1) Федеральным законом «О недрах» от 03.03.1995 № 27-ФЗ;
- 2) «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- 3) Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- 4) Закон Республики Коми от 31.12.2004 № 79-РЗ «О пользовании недрами в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых или участками недр местного значения (в том числе участками недр местного значения, используемыми для целей строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых) на территории Республики Коми»;
- 5) Постановление Правительства Республики Коми от 28.02.2005 № 42 «О мерах по реализации Закона Республики Коми «О пользовании недрами в целях разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых или участками недр местного значения (в том числе участками недр местного значения, используемыми для целей строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых) на территории Республики Коми»;

б) Приказ Минприроды Республики Коми от 19.12.2000 № 103 «Об утверждении инструкции о порядке оформления горных отводов для разработки месторождений общераспространенных полезных ископаемых и использовании недр для местных нужд в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых на территории Республики Коми».

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 особо охраняемых природных территорий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

2) Постановление Правительства РФ от 23.04.1994 № 377 «О создании в Республике Коми национального парка «Югыд ва» Федеральной службы лесного хозяйства России» (ред. от 09.10.1995);

3) Приказ Минприроды РФ от 14.01.2010 № 3 «Об утверждении Положения о федеральном государственном учреждении «Национальный парк «Югыд ва»;

4) Постановление Совета Министров Коми АССР от 31.10.1988 № 222 «Об утверждении Положений о заказниках и памятниках природы республиканского (АССР) значения»;

5) Постановление Совета Министров Коми АССР от 30.11.1978 № 484 «Об объявлении заказников и памятников природы в Коми АССР»;

6) Постановление Совета Министров Республики Коми от 01.03.1993 № 110 «Об утверждении положений о заказниках и памятниках природы республиканского значения и организации новых заказников».

Н-10 Охранная зона национального парка «Югыд ва»

1. В буферных и защитных зонах ООПТ устанавливается особый режим градостроительной деятельности, направленный на сохранение уникальных природных комплексов. Все проекты и строительные мероприятия, намечаемые в буферных и защитных зонах, должны проходить обязательное согласование организаций природоохранного профиля.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

2) Постановление Совета Министров Коми ССР от 28.09.1990 № 200 «Об организации государственного природного национального парка в Коми ССР»;

3) Приказ Минприроды РФ от 14.01.2010 № 3 «Об утверждении Положения о федеральном государственном учреждении «Национальный парк «Югыд ва».

Н-11 Приаэродромная территория

Приаэродромная территория - прилегающий к аэродрому участок земной или водной поверхности, в пределах которого (в целях обеспечения безопасности полетов и исключения вредного воздействия на здоровье людей и деятельность организаций) устанавливается зона с особыми условиями использования территории. Данная зона

устанавливается в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 05.09.2011 № 743 (ред. от 27.09.2011)).

В пределах приаэродромной территории запрещается проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных объектов, объектов капитального и индивидуального жилищного строительства и иных объектов без согласования со старшим авиационным начальником аэродрома. Запрещается размещать в полосах воздушных подходов на удалении не менее 30 км, а вне полос воздушных подходов - не менее 15 км от контрольной точки аэродрома объекты выбросов отходов, строительство животноводческих ферм, скотобоен и других объектов, способствующих привлечению и массовому скоплению птиц.

Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия должны быть включены в настоящие Правила после разработки и утверждения Проекта зон охраны памятников истории и культуры муниципального округа «Инта» со ссылкой на этот проект.

Перечень нормативных правовых актов

1. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
2. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
3. «Лесной кодекс Российской Федерации» от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
4. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
5. «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;
7. Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»;
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»;
9. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;
10. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
11. Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
12. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
13. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
14. Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
15. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»;
16. Постановление Правительства Российской Федерации от 09.06.2006 № 363 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
17. Постановление Правительства РФ от 13.03.2020 № 279 «Об информационном обеспечении градостроительной деятельности»;
18. Постановление Правительства РФ от 13.02.2006 № 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»;
19. Постановление Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов

Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации»;

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации»;

21. Постановление Правительства Российской Федерации от 30.06.2021 № 1081 «О федеральном государственном земельном контроле (надзоре)»;

22. Постановление Правительства РФ от 20.06.2006 № 384 «Об утверждении правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

23. Постановление Правительства Российской Федерации от 31.08.2019 № 1132 «Об утверждении Положения о зоне охраняемого объекта»;

24. СНиПы, СанПиНы и др. нормативно-технические документы по вопросам градостроительной деятельности.

Карта градостроительного зонирования

**Карта зон с особыми условиями использования территорий по
экологическим условиям и нормативному режиму
хозяйственной деятельности**