

Администрация сельского поселения «Койгородок»

ГОСТ Р ИСО
9001 – 2008Открытое акционерное общество
«Научно-исследовательский проектно-изыскательский
институт «Комимелиоводхозпроект»Российская инженерная
академия

Коллективный член Российской инженерной академии

**КОРРЕКТИРОВКА ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА
И РАЗРАБОТКА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«КОЙГОРОДОК»**

**Этап III Разработка II редакции проекта генерального плана
и правил землепользования и застройки муниципального
образования сельского поселения «Койгородок»**

**Книга 3.2 Правила землепользования и застройки
сельского поселения «Койгородок» – II редакция**

Муниципальный контракт от 22.06.2011 № 0107300005811000002-0197082-02
с администрацией сельского поселения «Койгородок»

24946590-0107300005811000002-0197082-02-П33 2

Генеральный директор

Г.Н. Ерцев

Руководитель работ

А.Г. Ерцев

Заместитель начальника отдела НИР

Ю.А. Фроленко

СОДЕРЖАНИЕ

Состав проекта	5
Список исполнителей	6
Перечень сокращений	7
Преамбула	8
Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	9
Глава 1 Общие положения	9
Статья 1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	9
Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	12
Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Койгородок» и документацией по планировке территории	13
Статья 4. Застройщики. Заказчики	13
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки	15
Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке	16
Глава 2. Планировка территории	17
Статья 7. Общие положения о планировке территории	17
Статья 8. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения «Койгородок»	18
Глава 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	21
Статья 9. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койгородок»	21
Статья 10. Порядок установления и прекращения публичных сервитутов на территории сельского поселения «Койгородок»	26
Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	30
Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства	32
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	32
Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	33

						24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Книга 3.2 Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок» – II редакция	Стадия	Лист	Листов
Зам. нач. отд.	Фроленко						П	2	76
Вед. инженер	Макарова						ОАО «НИПИИ «Комимелиоводхозпроект»		
Нормоконтр.	Фроленко								

СОСТАВ ПРОЕКТА

Номер книги	Обозначение	Наименование	Примечание				
<i>Этап I Информационный</i>							
1	24946590-0107300005811000002-0197082-02-СИД	Отчет о сборе исходных данных					
<i>Этап II Разработка I редакции генерального плана и правил землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок»</i>							
2.1.1	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ГП 1	Генеральный план сельского поселения «Койгородок» (корректировка) – I редакция					
2.1.2	24946590-0107300005811000002-0197082-02-МО 1	Материалы по обоснованию проекта генерального плана сельского поселения «Койгородок» - I редакция					
2.2	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 1	Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок» - I редакция					
<i>Этап III Разработка II редакции генерального плана и правил землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок»</i>							
3.1.1	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ГП 2	Генеральный план сельского поселения «Койгородок» (корректировка) – II редакция					
3.1.2	24946590-0107300005811000002-0197082-02-МО 2	Материалы по обоснованию проекта генерального плана сельского поселения «Койгородок» - II редакция					
3.2	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок» – II редакция					
3.3	24946590-0107300005811000002-0197082-02-МС	Материалы согласований проектов генерального плана и правил землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок»					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							5

СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

Заместитель генерального директора,
руководитель работ

А.Г. Ерцев

Заместитель начальника отдела НИР

Ю.А. Фроленко

Ведущий инженер отдела НИР

Т.А. Макарова

Инженер отдела НИР

А.В. Вольфсдорф

Начальник отдела ИОВП

Н.В. Морозова

Заместитель начальника отдела ИОВП

Л.Н. Травина

Инженер отдела ИОВП

А.Ф. Канева

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							6

ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ

ГСК РФ - градостроительный кодекс Российской Федерации

ЗСО - зона санитарной охраны

ИОВП - инженерное обеспечение выпуска проекта

НИР - научно-исследовательские работы

РФ - Российская Федерация

СЗЗ - санитарно-защитная зона

ФЗ - Федеральный закон

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							7

Преамбула

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок» (далее – Правила) являются нормативно-правовым актом сельского поселения «Койгородок», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального образования сельского поселения «Койгородок» (далее Устав) и другими нормативными правовыми актами РФ, Республики Коми и сельского поселения «Койгородок».

Правила разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Койгородок», утверждённого решением Совета поселения от _____ № ____.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории сельского поселения «Койгородок» – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основными принципами Правил являются:

- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							8

строенных территорий), а также действия по подготовке и осуществлению модернизации, строительства инженерной инфраструктуры для комплексного освоения незастроенных и преобразования застроенных территорий (в т.ч. комплексное освоение в целях жилищного строительства).

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Градостроительное зонирование – зонирование территории сельского поселения «Койгородок» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							10

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты капитального строительства местного значения поселения – объекты капитального строительства, уровень рассмотрения и принятия решений по которым приведен в таблице 2 Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утв. приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД).

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем, три, предназначенные для проживания одной семьи.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Формирование земельного участка – 1) выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							11

учета сведения о таком земельном участке (кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка; 2) определение разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен; 3) определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (при необходимости).

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

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

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация сельского поселения «Койгородок» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- опубликования Правил в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения);

- создания условий для ознакомления с Правилами в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства органе местного самоуправления;

- предоставления Правил в библиотеки сельского поселения.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							12

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койгородок».

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты сельского поселения «Койгородок» в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 3. Соотношение Правил землепользования и застройки с Генеральным планом сельского поселения «Койгородок» и документацией по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана сельского поселения «Койгородок» и не должны ему противоречить.

В случае внесения изменений в Генеральный план сельского поселения «Койгородок», соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана сельского поселения «Койгородок», Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

3. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории сельского поселения «Койгородок» применяется в части, не противоречащей Правилам.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

1) о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), путем внесения в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

2) о разработке новой документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории). Указанная документация может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства.

Статья 4. Застройщики. Заказчики

1. Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капиталь-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							13

ного строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

2. Земельные участки могут принадлежать застройщикам на правах собственности, пожизненно наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, либо быть переданными им в аренду.

3. Застройщики имеют право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках самостоятельно при условии их соответствия требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 ГСК РФ, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц;

- подготавливать (при условии соответствия требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 48 ГСК РФ) и утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;

- выполнять инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства самостоятельно при условии их соответствия требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 47 ГСК РФ, и (или) с привлечением на основании договора других соответствующих этим требованиям лиц;

- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией сельского поселения «Койгородок» об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

4. Застройщики обязаны:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;

- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;

- безвозмездно передать в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации;

- исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

5. Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							14

6. Заказчики:

- привлекают на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку инженерных изысканий, проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, удовлетворяющего требованиям части 3 настоящей статьи;
- составляют задание на подготовку проектной документации;
- утверждают проектную документацию;
- направляют проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
- реализуют иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством.

Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета поселения «Койгородок» в области землепользования и застройки относится:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки.

2. К полномочиям главы сельского поселения «Койгородок» (председателя Совета поселения и руководителя администрации сельского поселения «Койгородок» согласно части 3 статьи 34 Устава) относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- утверждение документации по планировке территории.

3. К полномочиям администрации сельского поселения «Койгородок» относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;
- обеспечение формирования земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц.

4. К полномочиям органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» относятся:

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							15

- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- осуществление земельного контроля за использованием земель поселения.

Порядок действий по осуществлению указанных полномочий определяется федеральным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» с учётом настоящих Правил.

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения «Койгородок» (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемым главой администрации сельского поселения «Койгородок». Комиссия является консультативным органом при главе местной администрации.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 12 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 13 настоящих Правил;

- готовит рекомендации главе сельского поселения «Койгородок» о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 24 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

4. Председателем Комиссии является глава местной администрации. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							16

Глава 2. Планировка территории¹

Статья 7. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы;

2) проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ;

¹ Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							17

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» в составе проектов планировки и (или) проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и т.д.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

Статья 8. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения «Койгородок»

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения «Койгородок» осуществляется в соответствии с Генеральным планом сельского поселения «Койгородок», настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							18

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» либо на основании предложений физических и юридических лиц.

Документация по планировке территории разрабатывается также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

3. Основанием для разработки документации по планировке является решение о подготовке документации по планировке, принятое органом местного самоуправления сельского поселения «Койгородок».

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией сельского поселения «Койгородок» самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в абзаце 2 части 2 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Документация по планировке территории утверждается главой сельского поселения «Койгородок».

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке в случае ее подготовки на основании муниципального контракта определяются в заказе на подготовку указанной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Указанное в части 3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения «Койгородок» (при наличии официального сайта поселения) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сеть «Интернет»).

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические и юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения «Койгородок» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

9. Орган местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 10 рабочих дней с момента получения органом местного самоуправления разработанной документации по планировке. По результатам проверки орган местного самоуправления выявляет необходимость проведения публичных

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							19

слушаний по документации по планировке и направляет её главе сельского поселения «Койгородок» или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава сельского поселения «Койгородок» принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 9 настоящих Правил.

12. Орган местного самоуправления направляет главе сельского поселения «Койгородок» подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава сельского поселения «Койгородок» с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в орган местного самоуправления на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

14. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном в части 7 настоящей статьи.

15. Положения, установленные частями 3 – 14 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

16. Положения, установленные частями 3 – 14 настоящей статьи, применяются при подготовке: 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Публичные слушания не проводятся в отношении градостроительных планов земельных участков.

17. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных как объекты недвижимости в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3 – 14 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градострои-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							20

тельного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план предоставляется заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29.12.2005 №-840.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Коми, органы местного самоуправления муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койгородок», физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 3. Публичные слушания. Публичные сервитуты. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

Статья 9. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койгородок»

1. Публичные слушания проводятся в случаях:

- предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения «Койгородок», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

- подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- установления (прекращения) публичных сервитутов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения главы сельского поселения «Койгородок».

3. Решение, указанное в части 2 настоящей статьи, готовит Комиссия. Указанное решение содержит:

- дату, время, место проведения публичных слушаний;

- рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила землепользования и застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;

- место и срок проведения экспозиции;

- председательствующий на публичных слушаниях;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							21

- секретарь публичных слушаний.

Решение главы сельского поселения «Койгородок» о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте сельского поселения «Койгородок» (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента оповещения жителей о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения «Койгородок» – от одного до трёх месяцев с момента оповещения жителей о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- при подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки – от двух до четырёх месяцев со дня опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Сроки проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							22

селения «Койгородок» решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

8. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и (или) проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов местного самоуправления, и непосредственное обсуждение рассматриваемых вопросов – формулирование проблемы, обоснование тех или иных позиций, ответы на вопросы, прения, демонстрация графических материалов и т.п.

Указанное собрание может проводиться с перерывами в течение нескольких дней.

11. Непосредственно перед началом собрания, указанного в части 10 настоящей статьи, производится поимённая регистрация участников публичных слушаний, за исключением представителей органов местного самоуправления и застройщика.

12. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							24

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

13. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- дату, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- сущность рассматриваемого вопроса (в соответствии с частью 1 настоящей статьи);
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения (поимённо) по поводу рассматриваемого вопроса;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию согласно части 8 настоящей статьи;
- результаты голосования по рассматриваемому вопросу;
- общие выводы публичных слушаний (формулируются председательствующим).

Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, шивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов местного самоуправления, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарём.

14. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- дату, время, место составления заключения;
- сущность рассмотренного на публичных слушаниях вопроса;
- указание на опубликование решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно части 8 настоящей статьи;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							25

4. Сервитут может быть срочным и бессрочным (постоянным).

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

В случае, если инициатором установления публичного сервитута является физическое или юридическое лицо, оно подаёт в администрацию сельского поселения «Койгородок» заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

- содержание публичного сервитута;

- обоснование необходимости установления публичного сервитута;

- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

Иные случаи регламентируются нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Республики Коми, муниципального района «Койгородский» и сельского поселения «Койгородок».

6. Администрация сельского поселения «Койгородок» в течение пяти рабочих дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, главе сельского поселения «Койгородок». Глава сельского поселения «Койгородок», не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

Администрация сельского поселения «Койгородок» имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, главе сельского поселения «Койгородок».

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							27

8. Глава сельского поселения «Койгородок» в течение трех дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) указанного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К указанному постановлению прикладывается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы сельского поселения «Койгородок», предусмотренном частью 8 настоящей статьи. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частями 5 – 9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							28

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию сельского поселения «Койгородок» заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- прикладывается кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;
- реквизиты постановления главы сельского поселения об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута.

В постановлении главы сельского поселения «Койгородок» о прекращении публичного сервитута (часть 8 настоящей статьи) должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- кадастровый паспорт или кадастровая выписка земельного участка;
- реквизиты постановления главы об установлении публичного сервитута;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- сфера действия публичного сервитута;
- указание на бессрочность публичного сервитута;
- решение о прекращении действия публичного сервитута.

12. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

13. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации сельского поселения «Койгородок» соразмерную плату (в соответствии с временными методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут, утв. Федеральной службой земельного кадастра от 17.03.2004). Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							29

подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

14. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землевладелец, землепользователь вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией сельского поселения «Койгородок», установившей сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

15. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Статья 11. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности² сельского поселения «Койгородок».

2. Действия по градостроительной подготовке из состава муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

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

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

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства (за исключением индивидуального и малоэтажного жилищного строительства) без их формирования и градостроительной подготовки.

Если в результате кадастровых работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в документацию по планировке территории вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения «Койгородок».

² До разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления муниципального района «Койгородский» распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Республики Коми.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							30

3. Факт того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка (за исключением линейных объектов), подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- проекта планировки с проектом межевания территории (для линейных объектов);

- кадастрового паспорта земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления сельского поселения «Койгородок».

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией сельского поселения «Койгородок»² в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

4. Градостроительная подготовка земельного участка производится за счёт средств администрации сельского поселения «Койгородок» либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации сельского поселения «Койгородок»² победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, соору-

² До разграничения в установленном законодательством порядке собственности на землю орган местного самоуправления муниципального района «Койгородский» распоряжается земельными участками, находящимися в государственной и муниципальной собственности, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Республики Коми.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							31

жений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

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

6. Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

Глава 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), определенного градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе сельского поселения «Койгородок».

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения «Койгородок» в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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 может быть размещено на официальном сайте сельского поселения «Койгородок» в сети «Интернет».

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							32

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства отсутствует в градостроительном регламенте территориальной зоны, в которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, необходимо его включение в градостроительный регламент территориальной зоны в установленном статьей 24 настоящих Правил порядке.

После проведения публичных слушаний по вопросу, указанному в абзаце 1 части 5 настоящей статьи, по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьёй 9 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							33

указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения «Койгородок».

6. Глава сельского поселения «Койгородок» в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 14. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

4. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

Застройщик или заказчик вправе направить проектную документацию и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							34

5. Положения об инженерных изысканиях, проектной документации, государственной экспертизе проектной документации и материалов инженерных изысканий приводятся в статьях 47 – 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 15. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГСК РФ.

2. Разрешение на строительство выдаётся администрацией сельского поселения «Койгородок», за исключением случаев, предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 ГСК РФ и другими федеральными законами.

3. Порядок выдачи разрешения на строительство, случаи, когда не требуется выдача разрешения на строительство, сроки его действия определены статьёй 51 Градостроительного кодекса РФ.

4. Форма разрешения на строительство установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Комиссию.

Статья 16. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию сельского поселения «Койгородок», выдавшую разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							35

3. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определен статьей 55 ГСК РФ.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698.

Статья 17. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор в случаях, предусмотренных статьей 54 ГСК РФ.

2. Основные положения по проведению строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора приведены в статьях 53, 54 ГСК РФ.

3. Порядок проведения строительного контроля устанавливается Положением о проведении строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (утв. постановлением Правительства РФ от 21.06.2010 № 468).

4. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Положением об осуществлении государственного строительного надзора в Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54).

Глава 6. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении ограничений прав на землю

Статья 18. Основания и порядок изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок».

2. Объекты муниципального значения сельского поселения «Койгородок», размещение которых может служить причиной изъятия земельных участков (в том числе путем выкупа), установлены абзацами 8, 9 пункта 2 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе, решения администрации сельского поселения «Койгородок» о развитии застроенной территории.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							36

Основания считаются правомочными при условии доказанной невозможности реализации муниципальных нужд не иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей, иных обстоятельствах, установленных законодательством.

4. Решение об изъятии земельного участка, принимаемое органами местного самоуправления сельского поселения «Койгородок», может быть принято после утверждения соответствующих проектов планировки территории и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов на них, расположенных в порядке, установленном законодательством. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия, письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

5. Решение органа местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» об изъятии земельного участка для муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

6. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

7. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

Статья 19. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок».

2. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд сельского поселения «Койгородок» осуществляется в случаях, предусмотренных абзацами 8, 9 пункта 2 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «Койгородок» и не предоставленных гражданам и юридическим лицам,

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							37

также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

3. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов местного значения поселения, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

4. Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

5. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности сельского поселения «Койгородок» и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

6. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд (утв. Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008 № 561).

7. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию.

Статья 20. Установление ограничений прав на землю

1. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							38

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, находящийся в государственной или муниципальной собственности;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральными законами.

2. Администрация сельского поселения «Койгородок» имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим, юридическим лицам, товариществам собственников многоквартирных жилых домов, ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки, прокладки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электро-связи, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации), которые могут быть обеспечены путем установления публичных сервитутов.

3. В случаях временного занятия части земельного участка, связанного с проведением инженерных изысканий, прокладкой коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электро-связи, тепло-, газо-, водоснабжения, канализации), то есть когда ограничения прав на землю связаны с началом и завершением застройки, администрация сельского поселения «Койгородок» принимает решение о наложении ограничения на использование части земельного участка под объектом капитального строительства, в котором устанавливает сроки использования части земельного участка, требования по восстановлению нарушенного благоустройства в связи с проведением земляных работ, иные требования, касающиеся соблюдения интересов правообладателей земельного участка и объекта капитального строительства.

4. Ограничения прав на землю, определяющие условия использования земельных участков в зонах с особыми условиями использования территорий (водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах водных объектов, зонах санитарной охраны источников водоснабжения, санитарно-защитных зонах предприятий и объектов и др.) определены статьями 36 – 39 настоящих Правил.

5. Границы зон действия публичных сервитутов и (или) ограничений прав на землю, указываются на градостроительных планах земельных участков, в проектах межевания территорий.

6. Порядок установления публичных сервитутов и ограничений прав на земельные участки определяется законодательством, иными нормативным правовым актом Российской Федерации и Республики Коми, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муницип-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							39

пального района «Койгородский» и сельского поселения «Койгородок» с учетом статьи 10 настоящих Правил.

Глава 7. Градостроительные регламенты и их применение

Статья 21. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Условия и требования для установления градостроительных регламентов определены ГСК РФ.

Градостроительные регламенты территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования (часть II настоящих Правил), определены частью III настоящих Правил.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Республики Коми или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением слу-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							40

чаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и 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.

9. Для зон с особыми условиями использования территорий в градостроительных регламентах установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим, санитарно-эпидемиологическим и иным условиям (по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства), в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности, охраны здоровья населения, охраны объектов культурного наследия, а именно:

а) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах, прибрежных защитных полосах и в зонах охраны источников водоснабжения;

б) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий или объектов, охранных зонах линейных объектов;

в) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами 1 % и 10 % обеспеченности;

г) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

10. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, расположенного в соответствующей территориальной зоне, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							41

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим и иным условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

11. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны. В списки видов разрешенного использования могут вноситься изменения в порядке, определенном статьями 9 и 23 настоящих Правил.

Статья 22. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне, указанной в статье 28 настоящих Правил, установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту территориальной зоны, в которой таковые расположены.

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

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

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							42

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

7. Инженерные сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования и условно разрешенных видов использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства (тепло-, газо-, водоснабжение, канализацию, электроснабжение, связь и сигнализацию), являются всегда разрешенными при условии соответствия требованиям строительных и противопожарных норм и правил, требованиям технических регламентов.

8. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил.

Глава 8. Заключительные положения

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения «Койгородок» вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану сельского поселения «Койгородок», схеме территориального планирования муниципального района «Койгородский», возникшее в результате внесения в такие документы изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Республики Коми в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							43

3) органами местного самоуправления муниципального района «Койгородский» в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койгородок»;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения «Койгородок».

4. Глава сельского поселения «Койгородок» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава сельского поселения «Койгородок» устанавливает порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила, иные положения, касающиеся организации указанных работ.

5. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила главой сельского поселения «Койгородок» утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии.

6. Глава сельского поселения «Койгородок», не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельского поселения «Койгородок» (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В указанном в абзаце 1 настоящей части сообщении указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							44

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

3) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменения Правил;

4) иные вопросы организации работ.

7. Проект о внесении изменений в Правила готовится Комиссией самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством РФ о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

8. Администрация сельского поселения «Койгородок» осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения «Койгородок», схеме территориального планирования муниципального района «Койгородский», схеме территориального планирования Республики Коми, схеме территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация сельского поселения «Койгородок» направляет проект о внесении изменения в Правила главе сельского поселения «Койгородок» или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава сельского поселения «Койгородок» при получении от администрации сельского поселения «Койгородок» проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом уставом муниципального образования сельского поселения «Койгородок» и статьёй 9 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельского поселения «Койгородок». Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава сельского поселения «Койгородок» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 12 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет поселения «Койгородок» или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							45

14. Проект о внесении изменений в Правила рассматривается Советом поселения «Койгородок». Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Совет поселения «Койгородок» по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила главе сельского поселения «Койгородок» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Коми вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Койгородок» в судебном порядке в случае несоответствия указанных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Республики Коми, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

19. Порядок внесения изменений в Правила, предусмотренный настоящей статьёй, применяется:

- 1) при внесении изменений в часть II и часть III настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в часть I настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Койгородок».

Порядок внесения изменений в Правила, предусмотренный настоящей статьёй, не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправления орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие федеральному законодательству, законодательству Республики Коми и Уставу сельского поселения «Койгородок».

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							46

Статья 24. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» по вопросам землепользования и застройки в селе Койгородок применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. В случае если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации частично или полностью выполнены процедуры по выбору земельного участка для строительства (кроме жилищного строительства), решение о предоставлении земельного участка в аренду или собственность осуществляется на основании решения администрации муниципального района «Койгородский» о предварительном согласовании места размещения объекта.

3. Архитектурно-планировочные задания, выданные до введения в действие настоящих Правил, являются действительными и при необходимости могут продлеваться органом администрации муниципального района «Койгородский», уполномоченным в области градостроительной деятельности, в этом случае для получения разрешения на строительство подготовка градостроительного плана земельного участка не требуется.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действующими.

5. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда они:

1) имеют вид или виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных статьями 29 – 35 настоящих Правил;

2) имеют вид или виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, установленных статьями 29 – 35 настоящих Правил, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов, а также расположены в пределах «красных линий», установленных утвержденными проектами планировки территорий для расширения существующих и прокладки новых улиц и проездов;

3) имеют размеры и параметры меньше (минимальная площадь земельных участков, отступы построек от «красных линий», границ участка, соседних построек) или больше (высота и количество этажей построек, коэффициент использования территории земельного участка) значений, установленных статьями 29 – 35 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

6. Решением главы сельского поселения «Койгородок» может быть придан статус несоответствия предприятиям и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов, согласно карте градостроительного

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							47

зонирования (Часть II настоящих Правил), и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижает стоимость этих объектов, а также создает угрозу здоровью и жизни людей.

7. В границах жилой территориальной зоны (части жилой территориальной зоны), для которой градостроительным регламентом установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в связи с их попаданием в санитарно-защитную зону предприятий и объектов, допускается эксплуатация жилой застройки и выполнение текущего, капитального ремонта жилых зданий, их реконструкция при условии соблюдения предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

В санитарно-защитных зонах в границах существующих жилых территориальных зон предусматривается размещение объектов, поименованных в условно разрешенных видах использования для таких зон, при условии проведения публичных слушаний в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил.

8. Несоответствующие объекты, расположенные в границах улиц, проездов и площадей, определенных «красными линиями», могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления сельского поселения «Койгородок» в порядке, установленном законодательством, и в соответствии со статьей 18 настоящих Правил.

Статья 25. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и Республики Коми.

Статья 26. Вступление в силу настоящих Правил

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							48

Часть II Карта градостроительного зонирования
Статья 27. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования масштаба 1:2000 представлена в приложении 1 настоящих Правил.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							49

Часть III Градостроительные регламенты территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования

Глава 9. Градостроительные регламенты, установленные к территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования, включающие виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 28. Перечень территориальных зон

1. Жилая зона

Ж-1	подзона индивидуальной жилой застройки
Ж-2	подзона многоквартирной малоэтажной жилой застройки
Ж-3	подзона проектируемой жилой застройки

2. Общественно-деловая зона

ОД	подзона объектов общественно-делового назначения
ОД-1	подзона проектируемых объектов общественно-делового назначения

3. Производственная зона

П	подзона объектов промышленного назначения, коммунального хозяйства и складирования
П-1	подзона проектируемых объектов производственного назначения

4. Зона транспортной инфраструктуры

ТР	зона транспортной инфраструктуры
----	----------------------------------

5. Зона инженерной инфраструктуры

И	зона инженерной инфраструктуры
---	--------------------------------

6. Рекреационная зона

Р	подзона природных ландшафтов
РП	подзона парков
РП-1	подзона проектируемой территории парка

7. Зона сельскохозяйственного использования

СХ	зона сельскохозяйственного использования
----	--

Статья 29. Градостроительный регламент жилой зоны

1. Ж-1 – подзона индивидуальной жилой застройки

1.1 Зона предназначена для преимущественного размещения и функционирования усадебной жилой застройки:

- отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства) с приусадебными земельными участками;

- жилых домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользо-

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							50

вания (жилые дома блокированной застройки) с приквартирными земельными участками.							
1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома, блокированные жилые дома с возможностью содержания домашнего скота и птицы, с ведением личного подсобного хозяйства; - учреждения и предприятия повседневного обслуживания из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости: объекты торгового бытового обслуживания (магазин смешанной торговли по реализации товаров повседневного спроса – не более 150 м², бытовые ремонтные мастерские по ремонту часов и обуви и т.п., парикмахерская, ателье); - детские сады, иные объекты дошкольного образования; - школы начальные, общего и среднего (полного) общего образования; - детские дома; - аптеки, пункты первой медицинской помощи; - почтовые отделения, отделения связи; - клубы, залы встреч и собраний многоцелевого и специализированного назначения; - площадки для игр и спортивных занятий. 					
1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства		<ul style="list-style-type: none"> - сады, огороды, теплицы, оранжереи; - встроенный в жилой дом гараж не более чем на 2 легковые машины; - отдельно стоящий гараж не более чем на 2 легковые машины; - открытая стоянка на 1 автомашину; - строения для содержания домашних животных; - индивидуальные бани; - хозяйственные постройки (постройки для хранения инвентаря, топлива, кормов и других хозяйственных нужд); - строения для занятий индивидуальной трудовой (некоммерческой) деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); - надворные туалеты; - индивидуальные колодцы, скважины для забора воды; - проезды общего пользования; - инженерные сооружения и коммуникации (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.п.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - противопожарные резервуары и водоемы; - элементы благоустройства условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01 – 89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (СП 42.13330.2011). 					
1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства		<ul style="list-style-type: none"> - учреждения и предприятия обслуживания из расчета обеспечения объектами более высокого уровня обслуживания периодического характера (предприятия торговли, общественного питания (кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях), бытового обслуживания, многофункциональные комплексы общественного обслуживания, общественные ба- 					
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							51

тельства	<ul style="list-style-type: none"> ни, сауны, приемные пункты прачечных и химчисток и др.); - объекты мелкорозничной торговой сети: павильоны, киоски, палатки, передвижные средства и сооружения сезонного использования; - многоквартирные отдельно стоящие и секционные жилые дома высотой до трех этажей; - поликлиники общей площадью не более 600 м²; - универсальные спортплощадки, теннисные корты, спортзалы, залы рекреации; - общественные резервуары для хранения воды; - противопожарные водоемы и резервуары; - коллективные овощехранилища; - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; - площадки для мусоросборников; - аллеи, скверы; - лесозащитные полосы.
----------	--

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

1.2.1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуальных жилых домов – 500 (1600/2000)* м² (включая площадь застройки); - для блокированных жилых домов – 30 м² (без площади застройки); - для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 человека): 21,44** м².
1.2.2. Расстояние от «красной линии» до	- индивидуального, блокированного жилых домов – не менее чем 3 м.
1.2.3. Расстояние от границы соседнего приквартирного участка до	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуального, блокированного жилого дома – не менее 3 м; - постройки для содержания скота и птицы – не менее 4 м; - хозяйственных построек (бани, гаража и др.) – не менее 1 м; - стволов высокорослых деревьев – не менее 4 м; - среднерослых – не менее 2 м; - кустарника – не менее 1 м.
1.2.4. Расстояние от окон жилых помещений до	<ul style="list-style-type: none"> - помещений для скота и птицы – не менее 15 м (должны иметь изолированный наружный вход); - стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – не менее 10 м.
1.2.5. Размещение вспомогательных строений	- со стороны улицы не допускается, за исключением гаражей.
1.2.6. Высота зданий	- для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей (включая мансардный этаж) и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 8,6 м; до конька скатной кровли – не бо-

* в числителе дроби указана площадь участка, предоставляемого в местах компактной застройки; в знаменателе – в остальных местах.

** площадь участка приведена для жилищной обеспеченности 24,5 м², предусмотренной генеральным планом сельского поселения «Койгородок» на I очередь строительства.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							52

	<p>лее 10 м;</p> <ul style="list-style-type: none"> - для отдельно стоящего гаража высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м.
1.2.7. Требования к ограждению земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> - со стороны улиц ограждение должно быть прозрачным (решетчатым, сетчатым, не глухим); - характер ограждения со стороны проезжей части и его высота должны быть единообразны на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы; - высота ограждения – не более 2 м; - при ограждении внутренних границ земельных участков допускается устройство ограждений из живой изгороди, стальной сетки, гладкой проволоки или решетчатый не глухой забор.
1.2.8. Коэффициент застройки земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуальных жилых домов – не более 0,15; - для блокированных жилых домов – не более 0,5.

2. Ж-2 – подзона многоквартирной малоэтажной жилой застройки

2.1 Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных домов с количеством этажей не более чем три, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования.

2.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные отдельно стоящие жилые дома высотой 1 – 3 этажа; - блокированные жилые дома с приквартирными участками, индивидуальные жилые дома с возможностью содержания мелкого домашнего скота и птицы, с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства; - учреждения и предприятия повседневного обслуживания из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости: объекты торгового обслуживания (магазин смешанной торговли по реализации товаров повседневного спроса – не более 150 м², бытовые ремонтные мастерские по ремонту часов и обуви и т.п., парикмахерская, ателье); - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; - школы начальные, общего и среднего (полного) общего образования; - аптеки, пункты первой медицинской помощи; - почтовые отделения, отделения связи, телефонные и телеграфные пункты; - пункты милиции; - аллеи, скверы; - площадки для игр и спортивных занятий.
2.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none"> - открытые или отдельно стоящие закрытого типа, встроенные (пристроенные) в (к) жилые (ым) дома (м) гаражи; - сараи для дров при отсутствии центрального отопления; - сады, огороды, теплицы, оранжереи; - индивидуальные колодцы, скважины для забора воды; - площадки для мусоросборников; - противопожарные резервуары и водоемы;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							53

	<ul style="list-style-type: none"> - проезды общего пользования; - инженерные сооружения и коммуникации (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.п.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (СП 42.13330.2011). 						
<p>2.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - учреждения и предприятия обслуживания из расчета обеспечения объектами более высокого уровня обслуживания периодического характера (предприятия торговли (торговой площадью не более 400 кв. м), общественного питания (кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях общей площадью не более 400 м²), бытового обслуживания, многофункциональные комплексы общественного обслуживания, общественные бани, сауны, приемные пункты прачечных и химчисток и др.); - объекты мелкой розничной торговли и обслуживания: киоски, лотошная торговля и павильоны; - амбулатории, поликлиники общей площадью не более 600 м²; - спортивно-досуговый комплекс (физкультурно-оздоровительные и досуговые здания и сооружения, универсальные спортивные площадки); - клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специального назначения, кинотеатры, библиотеки; - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - встроенные и встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (объекты повседневного обслуживания – магазины, предприятия бытового обслуживания и др., в том числе связанные с индивидуальной деятельностью), не оказывающие вредного воздействия на проживающих, при соблюдении требований пожарной, санитарно-гигиенической и экологической безопасности; - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов); - автостоянки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; - отопительные котельные; - пожарные депо и объекты пожарной охраны; - ритуальные и культовые учреждения; - коллективные овощехранилища и ледники; - площадки для выгула собак; - отдельные стоянки легковых автомобилей. 						
<p>2.2 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства</p>							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							54

2.2.1. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка	- для многоквартирных отдельно стоящих или секционных жилых домов (из расчета на 1 человека): 21,44* м ² ; - для блокированных жилых домов – 30 м ² (без площади застройки); - для индивидуальных жилых домов – 500 (1600) м ² (включая площадь застройки).
2.2.2. Расстояние	- между длинными сторонами многоквартирных жилых зданий (бытовые разрывы) – не менее 15 м; - между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат – не менее 10 м.
2.2.3. Высота зданий	- для всех основных строений количество надземных этажей – не более трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 8,6 м; до конька скатной кровли – не более 10 м; - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м.
2.2.4. Коэффициент застройки земельного участка	- не более 0,35.

Примечание (к подзоне Ж-2): предприятия обслуживания, перечисленные в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы располагаются со стороны улицы.

3. Градостроительный регламент подзоны Ж-3 устанавливается согласно части 1 настоящей статьи.

Статья 30. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны

1. ОД – подзона объектов общественно-делового назначения

1.1 Зона предназначена для размещения и функционирования объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, и других объектов, обеспечивающих деловую, финансовую и общественную активность жизни населенного пункта.

1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- больницы, стационары;
- амбулатории, поликлиники;
- аптеки, пункты первой медицинской помощи;
- медико-реабилитационные и коррекционные учреждения;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- бассейны, спортклубы;
- стадионы;
- клубы (залы встреч и собраний);
- компьютерные центры;
- библиотеки, архивы, информационные центры;

* площадь участка приведена для жилищной обеспеченности 24,5 м², предусмотренной генеральным планом сельского поселения «Койгородок» на I очередь строительства.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							55

	<ul style="list-style-type: none"> - музеи, выставочные залы; - танцзалы, дискотеки; - кинотеатры, видеосалоны; - театры, концертные залы; - театры-студии; - торговые центры, выставки товаров; - магазины; - рестораны, бары; - предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные, столовые; - пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; - приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания; - офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; - административные здания; - издательства и редакционные офисы; - банки, отделения банков; - суды, нотариальные конторы и иные юридические учреждения; - здания полиции; - рекламные агентства; - почтовые отделения, отделения связи, телефонные и телеграфные станции; - проектные и конструкторские бюро; - культовые здания; - пожарное депо, объекты пожарной охраны. 						
<p>1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - подземные и встроенные в здания гаражи; - парковки перед объектами физкультуры и спорта, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, органов управления, кредитно-финансовых учреждений; - проезды общего пользования; - противопожарные резервуары и водоемы; - инженерные сооружения и коммуникации (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.п.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (СП 42.13330.2011). 						
<p>1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строи-</p>	<ul style="list-style-type: none"> - здания смешанного использования высотой 1 – 2 этажа с жилыми помещениями в верхних этажах и объектами культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности в нижнем этаже; - многоквартирные жилые дома; 						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							56

<p>тельства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства; - универсальные спортивные и развлекательные комплексы; - теле- и радиостудии; - рынки открытые и закрытые; - бани, сауны; - прачечные; - пожарные депо и объекты пожарной охраны; - ветеринарные лечебницы; - отопительные котельные; - станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей; - наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках; - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи; - общественные туалеты.
-----------------	---

1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения, указанных в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящей статьи, устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утв. приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД), СНиП 2.08.02-89* Общественные здания и сооружения, СНиП 2.09.04-87* Административные и бытовые здания (СП 44.13330.2011) и иными нормами и правилами.

2. Градостроительный регламент подзоны ОД-1 устанавливается согласно части 1 настоящей статьи. После строительства планируемых для размещения в указанной подзоне объектов капитального строительства подзону можно считать ОД.

Статья 31. Градостроительный регламент производственной зоны

1. П – подзона объектов промышленного назначения, коммунального хозяйства и складирования

1.1 Зона предназначена для размещения и функционирования промышленных предприятий III-V класса вредности, являющихся источником незначительного загрязнения окружающей среды, требующих организации санитарно-защитной зоны 300 – 50 м; объектов коммунального назначения и складских объектов IV – V классов вредности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

<p>1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов</p>	<ul style="list-style-type: none"> - производство лесопильное, фанерное и деталей деревянных изделий; - предприятия обработки древесины и производства изделий из дерева и пробки, производства деревянных строительных конструкций, включая сборные деревянные строения, и столярных изделий, производства неме-
---	---

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							57

капитального строительства	<p>таллической минеральной продукции, производства стекла и изделий из стекла, производства керамических изделий, производства керамических плиток и плит, производства кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины, производства цемента, извести и гипса, производства изделий из бетона, гипса и цемента, резки, обработки и отделки камня, производства мебели и прочей продукции, обработки вторичного сырья;</p> <ul style="list-style-type: none"> - хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы); - здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции; - предприятия и цеха малой мощности: по переработке мяса до 5 т в сутки без копчения, молока – до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий – до 2,5 т/сутки, рыбы – до 10 т/сутки, предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки. - предприятия по производству асфальтобетона; - отопительные котельные; - бани, прачечные; - складские здания различного профиля (в том числе склады ГСМ, овощехранилища); - открытые площадки складирования; - гаражи наземные боксового типа, автостоянки на отдельном земельном участке; - гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей; - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей; - станции технического обслуживания легковых и грузовых автомобилей; - объекты транспорта (автозаправочные и газонаполнительные станций); - пожарное депо, объекты пожарной охраны; - скважины для забора воды (для технических нужд). 						
1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none"> - проезды общего пользования; - инженерные сооружения и коммуникации (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.п.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа) для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников; - общественные туалеты; - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования; - объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посе- 						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							58

	<p>тителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;</p> <ul style="list-style-type: none"> - иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную; - сооружения транспорта и инженерного оборудования предприятий и производств; - объекты, связанные с обслуживанием предприятия: - административные и бытовые здания; - проектные и конструкторские бюро; - научно-исследовательские лаборатории; - объекты охраны общественного порядка; - пункты первой медицинской помощи; - спортивно-оздоровительные сооружения; - зеленые насаждения специального назначения; - противопожарные резервуары и водоемы; - элементы благоустройства основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства в соответствии со СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (СП 42.13330.2011). 						
<p>1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - магазины, объекты розничной торговли и обслуживания; - площадки и сооружения для временного промежуточного хранения отходов производства IV и V классов опасности перед отправкой на утилизацию или захоронение. 						
<p>1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства производственного назначения, указанных в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящей статьи, устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утв. приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД), СНиП П-89-80* Генеральные планы промышленных предприятий (СП 18.13330.2011), СНиП П-97-76* Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий (СП 19.13330.2011), СНиП 31-03-2001 Производственные здания (СП 56.13330.2010), СНиП 2.11.01-85* Складские здания и иными нормами и правилами.</p> <p>2. Градостроительный регламент подзоны П-1 устанавливается согласно части 1 настоящей статьи. После строительства планируемых для размещения в указанной подзоне объектов подзону можно считать П.</p>							
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							59

Статья 32. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры

1. ТР – зона транспортной инфраструктуры

1.1 Зона предназначена для размещения и функционирования объектов транспорта.

1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none">- автомобильные дороги и их конструктивные элементы;- полосы отвода автомобильных дорог и их конструктивных элементов;- объекты дорожного сервиса в полосах отвода автомобильных дорог;- дорожные сооружения;- автовокзалы и автостанции;- автозаправочные, газонаполнительные станции.
1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	<ul style="list-style-type: none">- объекты обустройства дорог;- ограждения;- знаки;- направляющие устройства;- сети электрического освещения;- системы автоматизированного управления движением;- линейные сооружения по контролю дорожного движения;- остановочные и посадочные площадки;- павильоны для пассажиров;- зеленые насаждения;- малые архитектурные формы.
1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	не устанавливаются

1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящей статьи, устанавливаются СН 467-74 Нормы отвода земель для автомобильных дорог, СНиП 2.05.02-85 Автомобильные дороги и иными нормами и правилами.

Статья 33. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры

1. И – зона инженерной инфраструктуры

1.1 Зона предназначена для размещения объектов инженерной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

1.1.1 Основные виды - мачты сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							60

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- газораспределительные станции (ГРС); - электроподстанции (ПС).
1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- здания, строения, сооружения, оборудование, связанные с обслуживанием объектов основных видов разрешенного использования; - зеленые насаждения специального назначения; - противопожарные резервуары и водоемы.
1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	не устанавливаются

1.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанных в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства настоящей статьи, устанавливаются соответствующими нормами отвода земель и сводами правил.

Статья 34. Градостроительный регламент рекреационной зоны

1. Р – подзона природных ландшафтов

1.1 Зона предназначена для сохранения природных ландшафтов и их использования для отдыха населения при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- лесные массивы; - кустарники; - лесопарки; - лугопарки; - гидропарки; - лесополосы (в том числе лесополосы санитарно-защитных зон без размещения в них производственных объектов).
1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- дороги, аллеи; - противопожарные резервуары и водоемы; - пруды.
1.1.3 Условно разре-	- профилактории;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							61

<p>шенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений; - базы отдыха; - тренировочные базы; - универсальные спортивные комплексы; - спортивные площадки; - места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе; - игровые площадки, аттракционы; - пляжи; - лодочные и спасательные станции; - прокат игрового и спортивного инвентаря; - некапитальные строения для кафе и закусочных; - объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и торговые павильоны; - пункты первой медицинской помощи; - танцплощадки, дискотеки; - летние театры и эстрады; - общественные туалеты; - парковки машин перед объектами общественного назначения; - регулируемая рубка леса.
---	---

2. РП – подзона парков

2.1 Зона предназначена для размещения парков и скверов и их использования для отдыха населения при условии допустимого воздействия людей на окружающую природную среду.

<p>2.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - парки, скверы; - спортивные площадки, игровые площадки.
<p>2.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<ul style="list-style-type: none"> - элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.
<p>2.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства</p>	<p>не устанавливаются</p>

2.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов, указанных в основных видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							62

настоящей статьи, устанавливаются региональными нормативами градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утв. приказом Минархстроя Республики Коми от 29.01.2008 № 7-ОД).

3 Градостроительный регламент подзоны РП-1 устанавливается согласно части 2 настоящей статьи. После строительства планируемых для размещения в указанной подзоне объектов подзону можно считать РП.

Статья 35. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования

1. СХ – зона сельскохозяйственного использования

1.1 Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом, выпаса животных и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

1.1.1 Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- пашни, сенокосы; - луга, пастбища; - огороды, сады; - теплицы, оранжереи; - сенохранилища.
---	--

1.1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения; - внутрихозяйственные дороги; - водозаборы; - резервуары для хранения воды; - противопожарные резервуары и водоемы.
--	---

1.1.3 Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства	- коллективные овощехранилища; - постройки для содержания мелкого скота и птицы; - магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения; - инженерные сооружения; - пункты оказания первой медицинской помощи.
---	--

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

1.2.1 Минимальная площадь земельного участка	- для огородничества – 200 м ² ; - для садоводства – 500 м ² ; - для животноводства – 200 м ² .
--	--

1.2.2 Максимальная площадь земельного участка	- для огородничества – 1000 м ² ; - для садоводства – 1500 м ² ; - для животноводства – 1000 м ² ; - для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – до 75 га, в том числе сельскохозяйственные угодья – до 50 га.
---	--

Глава 10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования

Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территории: водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов, зоны санитарной охраны источников водоснабжения

1. На карте градостроительного зонирования отображены водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы, примыкающие к акваториям р. Сысола, руч. Кузибиха и других ручьев и озер, а также зоны санитарной охраны (ЗСО) источников водоснабжения, в границах которых установлен специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранной зоне водных объектов устанавливаются по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких объектов в территориальных зонах в соответствии с частью 15 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон допускается использование земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных частью 16 статьи 65 Водного Кодекса Российской Федерации.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в прибрежной защитной полосе водных объектов устанавливаются по отношению к предусмотренным настоящими Правилами видам разрешенного использования таких объектов в территориальных зонах в соответствии с частью 17 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации.

4. Зона санитарной охраны подземных источников водоснабжения предназначена для их защиты, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения.

Зона санитарной охраны должна организовываться в составе трех поясов:

- первого пояса (строгого режима), предназначенного для защиты места водозабора от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

- второго и третьего поясов (поясов ограничений), включающих территорию, предназначенную для предупреждения микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения.

Границы поясов ЗСО источников водоснабжения, водопроводных сооружений и водопроводов определяются проектом зон санитарной охраны источников водоснабжения, водопроводных сооружений и водопроводов, утвержденном в установленном порядке.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в первом поясе зоны санитарной охраны подземных источников – в соответствии с пунктом 3.2.1

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							64

СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства во втором и третьем поясах зоны санитарной охраны подземных источников устанавливаются в соответствии с пунктами 3.2.2 и 3.2.3 СанПиН 2.1.4.1110-02.

Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территории: санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, охранные зоны линейных объектов

1. На карте градостроительного зонирования отображены санитарно-защитные зоны (СЗЗ) объектов, приведенных в таблице 1 настоящей статьи.

Таблица 1 Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов, отображенные на карте градостроительного зонирования

Наименование производства/объекта	Размер СЗЗ, м	Класс вредности	Основание
КОС	200	-	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов
Производство лесопильное	100	IV	
Переработка мяса (до 5 т/сут.), молока (до 10 т/сут.)	50	V	
Производство хлеба (до 2,5 т/сут.)	50	V	
Котельная*	50**	V	
Хозяйство с содержанием животных до 100 голов	100	IV	
АЗС	50	V	
СТО	50	V	
Склады ГСМ	100	IV	
Банно-прачечный комбинат	100	IV	

Примечания: * Для котельных тепловой мощностью менее 200 Гкал, работающих на твердом, жидком и газообразном топливе, размер санитарно-защитной зоны устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, ЭМП и др.), а также на основании результатов натурных исследований и измерений.

** Размер СЗЗ принят по объектам-аналогам.

«-» не классифицируется.

2. Санитарно-защитная зона объекта, являющегося источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, предназначена для:

- обеспечения снижения уровня воздействия объекта на среду обитания человека до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- создания защитного барьера, обеспечивающего уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в СЗЗ установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с пунктами 5.1 и 5.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

4. В границах СЗЗ допускается размещать объекты, указанные в пунктах 5.3 и 5.4 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

6. Для действующих предприятий и объектов, размеры СЗЗ которых не соответствуют требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, администрациями предприятий должны составляться планы мероприятий по организации санитарно-защитной зоны, которые согласовываются центром государственной санитарно-эпидемиологической службы.

7. Установление, изменение размеров СЗЗ для действующих, реконструируемых, проектируемых предприятий и объектов необходимо проводить с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и других нормативных актов Российской Федерации и Республики Коми.

8. Размеры СЗЗ производств и объектов, указанных в таблице настоящей статьи, являются ориентировочными.

Установление размеров СЗЗ для промышленных объектов и производств проводится при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения атмосферного воздуха, физического воздействия на атмосферный воздух, с учетом результатов натурных исследований и измерений атмосферного воздуха, уровней физического воздействия на атмосферный воздух, выполненных в соответствии с программой наблюдений, представляемой в составе проекта.

Для окончательного установления СЗЗ требуется проведение мероприятий, указанных в абзаце 2 части 8 настоящей статьи, после чего в настоящие Правила должны быть внесены изменения.

9. Ограничения застройки территории санитарно-защитных зон кладбищ установлены п. 2.10 СанПиН 2.1.2882-11 Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения.

10. На карте градостроительного зонирования отображены охранные зоны линейных объектов, приведенные в таблице 2 настоящей статьи.

Таблица 2 Охранные зоны инженерных коммуникаций, отображенные на карте градостроительного зонирования

Объект		Размер охранной зоны, м				Основание		
ВЛ 110 кВ		20 – по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при их неотклоненном положении				Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон (утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160)		
ВЛ 10 кВ		10 – по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при их неотклоненном положении						
ЛЭП 0,4 кВ		2 – по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при их неотклоненном положении						
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2		лист
								66

Объект	Размер охранной зоны, м	Основание
Подземные кабельные линии	1 – по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей	
Газопроводы низкого давления	3 – с каждой стороны газопровода	Правила охраны газораспределительных сетей (утверждены постановлением Госгортехнадзора России от 20.11.2000 № 878)
ЛС	2 – по обе стороны от крайних проводов воздушных линий связи или от трассы подземного кабеля связи	Правила охраны линий и сооружений связи РФ (утверждены Постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 № 578)
Тепловые сети	3 – по обе стороны от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки	Правила охраны тепловых сетей на территории РК (утв. распоряжением Совета Министров Республики Коми от 11.12.1992 № 855-р)
Сети водопровода и канализации	-	Устанавливаются муниципальными правовыми актами

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранных зонах инженерных коммуникаций установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах соответствующими правилами, приведенными в таблице 2 настоящей статьи.

Статья 38. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны затопления паводковыми водами 1 % и 10 % обеспеченности

1. На карте градостроительного зонирования отображены зоны затопления паводковыми водами 1 % и 10 % обеспеченности. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами установлены по отношению к предусмотренным Правилами видам разрешенного использования недвижимости в территориальных зонах в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами с 1 % обеспеченностью горизонта высоких вод включают запрет на размещение без инженерной защиты территории от затопления и подтопления:

- жилых зданий;
- зданий объектов социальной инфраструктуры;
- зданий и сооружений производственных объектов;
- зданий и сооружений складских объектов;
- зданий и сооружений объектов транспортной инфраструктуры;
- зданий и сооружений объектов инженерной инфраструктуры.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							67

При проектировании и строительстве указанных объектов в границах зоны затопления должны предусматриваться мероприятия по инженерной защите территории застройки обеспечивающие:

- бесперебойное и надежное функционирование жилой застройки, объектов социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, производственных и складских объектов;
- нормативные медико-санитарные условия жизни населения;
- нормативные санитарно-гигиенические, социальные и рекреационные условия защищаемых территорий.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне затопления паводковыми водами 10 % обеспеченности горизонта высоких вод включают запрет на размещение без инженерной защиты территории от затопления, кроме перечисленных в части 1 настоящей статьи объектов, следующие объекты:

- парки;
- спортивные плоскостные сооружения.

Статья 39. Зоны с особыми условиями использования территории: зоны охраны объектов культурного наследия

1. В целях настоящей статьи используются следующие понятия:

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

Объекты культурного наследия федерального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;

Объекты культурного наследия регионального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Республики Коми;

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							68

Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования;

Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

Зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

2. На карте градостроительного зонирования нанесена территория объекта культурного наследия – памятника архитектуры и градостроительства, Церкви Нерукотворного Образа Спаса, принятого на государственную охрану постановлением Совета министров Коми АССР от 23.10.1969 № 420.

Зоны охраны указанного объекта культурного наследия, предусмотренные Федеральным законом РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ (с изменениями) (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), не отображены ввиду отсутствия проекта зон охраны объекта культурного наследия.

3. Действие градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки в границах территории объекта культурного наследия, указанного в части 1 настоящей статьи.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом № 73-ФЗ.

4. На сопряженной с объектом культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							69

деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется соответствующим проектом.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон охраны объекта культурного наследия, определяется:

а) градостроительными регламентами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определенными настоящими Правилами, с учетом ограничений, установленных настоящей статьей;

б) проектом зон охраны объекта культурного наследия (по утверждению в порядке, определенном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия), а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства РФ от 26.04.2008 № 315) в пределах зон охраны объекта культурного наследия проектом зон охраны объекта культурного наследия устанавливается режим использования земель и градостроительный регламент с учетом требований, указанных в пунктах 10 – 12 Положения.

5. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды и в целях обеспечения основных принципов законодательства о градостроительной деятельности с соблюдением требований сохранения объектов культурного наследия до утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия сельского поселения «Койгородок» ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия, и расположены в границах зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются настоящей статьей:

1) согласование проектов на новое строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны объекта культурного наследия, с органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

2) организация улично-дорожной сети, создание инженерно-транспортных сооружений без ущерба для объектов культурного наследия.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							70

Ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения в целях предотвращения угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия в его зонах охраны. Порядок ограничения движения транспортных средств на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия устанавливается законом Республики Коми от 04.06.2004 № 30-РЗ «О некоторых вопросах в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) на территории Республики Коми»;

3) запрещение строительства промышленных и коммунально-складских объектов, крупных инженерных сооружений, сооружений внешнего транспорта в зонах охраны объекта культурного наследия. Исключение прокладки инженерных коммуникаций надземным способом, а также нарушающих подземные части памятников или гидрологический режим территории;

4) согласование проектов планировки территорий, в границах которых расположены объекты культурного наследия (за исключением объектов культурного наследия федерального значения), с органом исполнительной власти Республики Коми, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия;

5) в случае обнаружения объекта, обладающего признаками культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительные работы и известить органы, предусмотренные законодательством РФ об объектах культурного наследия.

6. Установление границ территорий объектов культурного наследия и зон их охраны как объектов градостроительной деятельности особого регулирования в составе проекта зон охраны объектов культурного наследия; градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия; требования к режиму использования (ограничения использования) земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, разрабатываются и утверждаются в порядке, определенном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

По утверждению в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения «Койгородок», градостроительных регламентов, режимов содержания и использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон охраны объектов культурного наследия, в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений использования таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	24946590-0107300005811000002-0197082-02-ПЗЗ 2	лист
							71