

Приложение
к решению Совета МО ГО «Сыктывкар»
от 21 июня 2016 г. № 09/2016 – 123

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
ГОРОДСКОЙ ОКРУГ «СЫКТЫВКАР»**

**Оглавление «Правил
землепользования и застройки»
и введение**

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар»	5
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	6
Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил	12
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение	13
Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании..	15
Глава 2. Права на использование объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил	16
Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	16
Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту.....	16
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.	17
Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях	17
Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке	18
Статья 8.1. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил	18
Глава 4. Публичные слушания	19
Статья 9. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	19
Статья 9.1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	21
Статья 10. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана МО ГО "Сыктывкар" и внесению изменений в Генеральный план МО ГО "Сыктывкар".....	23
Статья 11. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства	23
Статья 12. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства	24
Статья 13. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО ГО "Сыктывкар".....	25
Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории, проекта межевания территории.....	25
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.....	26
Статья 15. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	26
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	27
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	28

Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и образования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам..... 30

Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и образованию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам..... 30

Статья 19. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....31

Статья 20. Градостроительная подготовка и образование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 32

Статья 21. Градостроительная подготовка и образование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства по инициативе администрации МО ГО «Сыктывкар» 34

Статья 22. Развитие застроенных территорий35

Статья 23. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства.....35

Статья 24. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях. 37

Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения 38

Статья 26. Определение и предоставление технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов..... 38

Глава 7. Проведение торгов39

Статья 27. Подготовка и организация аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности.....39

Глава 8. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.43

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для муниципальных нужд..... 43

Статья 29. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.....44

Статья 30. Установление сервитутов.....45

Глава 9. Строительные изменения недвижимости 46

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости..... 46

Статья 32. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство 47

Статья 33. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию48

Глава 10. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.52

Статья 34. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории 52

Статья 35. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила..... 52

Статья 36. Внесение изменений в Правила 52

Глава 11. Иные нормы регулирования землепользования и застройки	53
<i>Статья 37. Ответственность за нарушения Правил</i>	<i>53</i>
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	54
<i>Статья 38. Карта градостроительного зонирования территории МО ГО «Сыктывкар»</i>	<i>55</i>
<i>Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности МО ГО «Сыктывкар»</i>	<i>56</i>
<i>Статья 40. Карта зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия МО ГО «Сыктывкар».....</i>	<i>57</i>
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	58
<i>Статья 41. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты территориальных зон.</i>	<i>58</i>
<i>Статья 41.1. Перечень территориальных зон</i>	<i>58</i>
<i>Статья 41.2. Градостроительные регламенты территориальных зон.....</i>	<i>59</i>
<i>Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности</i>	<i>101</i>
<i>Статья 42.1. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.....</i>	<i>102</i>
<i>Статья 42.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон.....</i>	<i>102</i>
<i>Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.....</i>	<i>110</i>
<i>Приложение 1. Размеры зон с особыми условиями использования территории</i>	<i>115</i>
<i>Приложение 2. Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)</i>	<i>121</i>
<i>Приложение 3. Объекты культурного наследия</i>	<i>126</i>
<i>Приложение 4. Реестр площадей по городу Сыктывкар, относящихся к территориям общего пользования.....</i>	<i>138</i>
<i>Приложение 5. Перечень нормативных правовых актов</i>	<i>142</i>

Введение к проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (МО ГО «Сыктывкар») – документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета МО ГО «Сыктывкар», в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержится порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар» и порядок внесения в него изменений.

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

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

Правила землепользования и застройки разрабатываются в пределах границ муниципального образования.

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

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

Границы муниципального образования городского округа «Сыктывкар» установлены законом Республики Коми от 05 марта 2005 года «11-РЗ «О территориальной организации местного самоуправления Республики Коми».

Правила разрабатываются в пределах установленных границ городского округа с учетом решений Генерального плана городского округа «Сыктывкар».

Правила разрабатываются с учетом Региональных нормативов градостроительного проектирования (РНГП) для Республики Коми (утверждены приказом Минархстроя РК от 29 января 2008 г. №07-ОД).