



**РЕШЕНИЕ
ПОМШУӨМ**

от 30 мая 2024 г. № 31/2024 – 452

О внесении изменений в решение
Совета муниципального образования
городского округа «Сыктывкар» от
30.04.2010 № 31/04-560 «Об
утверждении Правил
землепользования и застройки
муниципального образования
городского округа «Сыктывкар»»

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 33 Устава муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

Совет муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

РЕШИЛ:

1. Внести в решение Совета муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 30.04.2010 № 31/04-560 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования городского округа «Сыктывкар»» следующие изменения:

1.1. В статье 1:

1.1.1. Абзац восьмой после слов «охранных зон таких объектов» дополнить словами «, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.»;

1.1.2. Абзац четырнадцатый изложить в следующей редакции:

«объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);»;

1.1.3. В абзаце сороковом после слов «в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному» исключить слова «и устойчивому»;

1.2. Часть 10 статьи 20 изложить в следующей редакции:

«10. На основании заключения о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров Комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе МО ГО «Сыктывкар» - руководителю администрации.».

1.3. Подпункт 8 части 3 статьи 23 изложить в следующей редакции:

«8) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, если наличие таких условий является обязательным условием для проведения аукциона, за исключением случаев, если земельный участок не может быть предметом аукциона в соответствии с подпунктами 1, 5 - 20 пункта 2 статьи 30 настоящих Правил;».

1.4. Подпункт 4 части 1 статьи 24 изложить в следующей редакции:

«4) получение информации о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предусмотренной законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если в соответствии с разрешенным использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;».

1.5. Статью 25 изложить в следующей редакции:

«Статья 25. Развитие застроенных территорий
Развитие застроенных территорий осуществляется в соответствии с заключенными договорами о комплексном освоении территории.».

1.6. Статью 26 изложить в следующей редакции:

«Статья 26. Комплексное развитие территорий
Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями главы 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в соответствии с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.».

1.7. Первый абзац статьи 29 изложить в следующей редакции:

«Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также

порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации, в частности постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2130 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к централизованным системам горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, о внесении изменений в отдельные акты Правительства Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов Правительства Российской Федерации и положений отдельных актов Правительства Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 30.11.2021 № 2115 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения, Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче тепловой энергии, теплоносителя, а также об изменении и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации и отдельных положений некоторых актов Правительства Российской Федерации», постановлением Правительства РФ от 13.09.2021 № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее в настоящей статье - Правила определения и предоставления технических условий).».

1.8. В статье 30:

1.8.1. В части 2:

1.8.1.1. Подпункт 4 изложить в следующей редакции:

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

1.8.1.2. Подпункт 14 изложить в следующей редакции:

«14) земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой заключен договор о ее комплексном развитии или принято решение о комплексном развитии территории, реализация которого обеспечивается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;».

1.8.1.3. Подпункт 16 изложить в следующей редакции:

«16) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой субъекта Российской Федерации и (или) региональной инвестиционной программой;».

1.8.2. Первый абзац части 4 исключить.

1.8.3. Часть 8 изложить в следующей редакции:

«8. Начальная цена предмета аукциона на право заключения договора аренды земельного участка устанавливается по выбору уполномоченного органа в размере ежегодной арендной платы, определенной по результатам рыночной оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в размере не менее полутора процентов кадастровой стоимости такого земельного участка, если результаты государственной кадастровой оценки утверждены не ранее чем за пять лет до даты принятия решения о проведении аукциона.»

1.8.4. Часть 9 исключить.

1.8.5. Абзац второй части 10 исключить.

1.8.6. В части 15:

1.8.6.1. Подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения);»;

1.8.6.2. Подпункт 10 исключить.

1.8.6.3. Подпункт 13 изложить в следующей редакции:

«13) об обязательстве по сносу здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, которые расположены на земельном участке и в отношении которых принято решение о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, либо по представлению в администрацию муниципального образования городского округа «Сыктывкар» утвержденной проектной документации по реконструкции самовольной постройки в целях ее приведения в соответствие с установленными требованиями в срок, не превышающий двенадцати месяцев;».

1.8.7. Часть 17 исключить.

1.9. Статью 32 изложить в следующей редакции:

«Статья 32. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяются в соответствии с Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561, другими нормативными правовыми актами.»

1.10. Часть 1 статьи 35 изложить в следующей редакции:

«1. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории либо в случае, предусмотренном частью 11.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, решения о подготовке документации по планировке территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории) в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями подключения (технологического присоединения), предусмотренными статьей 52.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.»

1.11. Часть 10 статьи 36 изложить в следующей редакции:

«10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) разрешение на строительство;

3) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);

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

5) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (в том числе с учетом изменений, внесенных в рабочую документацию и являющихся в соответствии с частью 1.3 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации частью такой проектной документации), заключение уполномоченного на осуществление федерального

государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 5 статьи 54 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

6) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

7) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

1.12. В статье 38:

1.12.1. Часть 1 дополнить подпунктами 9 и 10 следующего содержания:

«9) случай, предусмотренный пунктом 3.1. части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) случай, предусмотренный пунктом 8 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.».

1.12.2. В части 2:

1.12.2.1. Подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;».

1.12.2.2. Подпункт 6 изложить в следующей редакции:

«6) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования городского округа «Сыктывкар» - руководителем администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.».

1.13. В части 3 статьи 39 в слова «в течение тридцати дней» заменить словами «в течение двадцати пяти дней».

1.14. В статье 41. Карта градостроительного зонирования территории МО ГО «Сыктывкар»:

1.14.1. Для территории, включающей земельные участки с кадастровыми номерами 11:05:0606001:822 и 11:05:0101001:2254 в мкр. Верхний Чов г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной зоны СХ-1 (Зона сельскохозяйственных угодий) путем ее перевода в территориальную зону С-1 (Зона кладбищ) с сохранением исходной в

измененных границах, согласно графическому приложению 1 к настоящему решению.

1.14.2. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0103010 по ул. Ветеранов в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной зоны О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона) путем ее перевода в территориальную зону ОЖ (Зона общественно-жилого назначения) с сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 2 к настоящему решению.

1.14.3. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0106020 по ул. Красных Партизан г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар Республики Коми:

1.14.3.1. Изменить границы части территориальной зоны О-2.2 (Зона объектов высшего и среднего профессионального образования) путем ее перевода в территориальную зону Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше) с сохранением исходной в измененных границах;

1.14.3.2. Изменить границы части территориальной зоны О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона) путем ее перевода в территориальную зону Ж-1 (Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и выше) с сохранением исходной в измененных границах;

1.14.3.3. Изменить границы части территориальной зоны О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона) путем ее перевода в территориальную зону О-2.2 (Зона объектов высшего и среднего профессионального образования) с сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 3 к настоящему решению.

1.14.4. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0108001 по ул. Судоходной в г. Сыктывкаре городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной зоны Р-1 (Зона парков, скверов, садов, бульваров) путем ее перевода в территориальную зону О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона) с сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 4 к настоящему решению.

1.14.5. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0107017 по ул. Банбана г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной зоны Ж-3 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) путем ее перевода в территориальную зону Ж-4 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) с сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 5 к настоящему решению.

1.14.6. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0107004 по ул. Пермской г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной ИР - Иные зоны (Зона прочих городских территорий) путем ее перевода в территориальную зону П-3 (Зона производственных и коммунально-складских объектов IV - V класса опасности) с

сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 6 к настоящему решению.

1.14.7. Для территории, расположенной в кадастровом квартале 11:05:0105023 по ул. Станционной г. Сыктывкара городского округа Сыктывкар Республики Коми, изменить границы части территориальной зоны Ж-2 (Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) путем ее перевода в территориальную зону О-1 (Зона делового, общественного и коммерческого назначения (Многофункциональная общественно-деловая зона) с сохранением исходной в измененных границах, согласно графическому приложению 7 к настоящему решению.

1.15. В статье 45 в градостроительном регламенте территориальной зоны П-2 (зона производственных и коммунально-складских объектов III класса опасности) раздел «Основные виды разрешенного использования» таблицы дополнить позицией следующего содержания:

«

Железнодорожные пути	Размещение железнодорожных путей	7.1.1
----------------------	----------------------------------	-------

».

1.16. В статье 48 в разделе «Н-14 Приаэродромная территория» абзац «Приаэродромную территорию аэродрома Сыктывкар установить согласно приложению к Приказу от 19.01.2021 № 13-П Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.» заменить абзацем следующего содержания:

«Приаэродромную территорию аэродрома Сыктывкар установить согласно приложению к Приказу Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 17.03.2023 № 233-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Сыктывкар.».

1.17. В Приложении 1 «Размеры зон с особыми условиями использования территории»:

1.17.1. В таблице раздела «Н-1 Санитарно-защитные зоны» исключить позиции 50, 60, 61, 67 следующего содержания:

«

50	Санитарно-защитные зоны	Гараж ОАО "Эжва"	100
60	Санитарные разрывы	Индивидуальные гаражи (101 - 300 м/м)	35
61	Санитарные разрывы	Индивидуальные гаражи (более 300 м/м)	50
67	Санитарно-защитные зоны	Гаражи МУП "Сыктывкарский водоканал" по адресу: ул. Оплеснина, 13/2	100

».

1.17.2. Таблицу раздела «Н-1 Санитарно-защитные зоны» дополнить позицией 100 следующего содержания:

«

100	Санитарно-защитные зоны	ООО «Экосфера». Полигон ТБО в м. Дырнос по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, Дырносский промышленный узел, на земельном участке с кадастровым номером 11:05:0102012:2	В соответствии с решением Врио Главного санитарного врача по Республике Коми от 28.02.2024 N 15 "Об установлении санитарно-защитной зоны ООО «Экосфера». Полигон в м. Дырнос."
-----	-------------------------	--	--

».

1.18. Приложение 6 изложить в редакции согласно приложению 8 к настоящему решению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава МО ГО «Сыктывкар» –
руководитель администрации

Председатель Совета
МО ГО «Сыктывкар»



В.Б. Голдин

А.Ф. Дю