Пояснительная записка

по проекту решения Думы Кондинского района «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»

Настоящий проект решения Думы Кондинского района подготовлен в целях:

1) создания условий для устойчивого развития межселенной территории Кондинского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки межселенной территории Кондинского района;

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

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

Проект решения Думы Кондинского района подготовлен в соответствии с требованиями статей 30-38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с соблюдением всех установленных процедур, в том числе, проведение публичных слушаний по рассмотрению данного проекта.

Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

В связи с принятием данного проекта признать утратившими силу:

1. Решение Думы Кондинского района от 24 февраля 2011 года № 59 «Об утверждении правил землепользования межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»;
2. Решение Думы Кондинского района от 05 июля 2016 года № 147 «О внесении изменений в решение Думы Кондинского района от 24 февраля 2011 года № 59 «О рассмотрении проекта «Правил землепользования и застройки межселенных территорий Кондинского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры».

Для проведения независимой антикоррупционной экспертизы данный Проект размещен на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район и направлен в прокуратуру Кондинского района.

Принятие данного проекта решения Думы Кондинского района не требует дополнительных расходов бюджета Кондинского района

Разработчик проекта: управление архитектуры и градостроительства администрации Кондинского района, 41-395, 41-868.

Заместитель начальника управления

архитектуры и градостроительства

администрации Кондинского района Н.С. Соколова

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ГербКондинскогоРайона  **Муниципальное образование**  **Кондинский район**  **Ханты-Мансийского автономного округа- Югры**  **АДМИНИСТРАЦИЯ**  **КОНДИНСКОГО РАЙОНА** |  | |
|  |  |
| **Юридическо-правовое управление**    Титова ул., д.26, Междуреченский*,* |
| Кондинский район, Ханты-Мансийский |
| автономный округ - Югра, 628200 |
| Телефон / факс (34677) 34-749 |
| E-mail*: yuristkonda@mail.ru* |
| <http://www.admkonda.ru> |
|  |
|  |
| 24 мая 2017 года № 194 |
|  |

**З А К Л Ю Ч Е Н И Е  
на проект муниципального нормативного правового акта**

Настоящее заключение подготовлено по результатам проведения правовой и антикоррупционной экспертизы проекта решения Думы Кондинского района «Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа - Югры» (далее – Проект).

Проект подготовлен управлением архитектуры и градостроительства администрации Кондинского района.

Экспертиза проведена начальником юридическо-правового управления М.В. Ганиным, в соответствии с Методикой проведения антикоррупционной экспертизы нормативных правовых актов и проектов нормативных правовых актов, утвержденной [постановлением](file:///Z:\Общая\ДУМА\ПРОЕКТЫ%20%20ДУМЫ\2017\ПРОЕКТЫ%20НА%20ИЮНЬ\194%20-%20Об%20утв.%20Правил%20землепользования%20и%20застройки%20межселенной%20территории%20(Р).doc#sub_0) Правительства РФ от 26 февраля 2010 г. № 96.

В соответствии со статьей 1 Градостроительного кодекса РФ правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

В соответствии со статьей 8 Градостроительного кодекса РФ к полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относяися, в том числе утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий.

Правоотношения, возникающие в сфере градостроительного зонирования территорий регулируются главой 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В соответствии со статьей 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

1) создания условий для [устойчивого развития территорий](file:///Z:\Общая\ДУМА\ПРОЕКТЫ%20%20ДУМЫ\2017\ПРОЕКТЫ%20НА%20ИЮНЬ\194%20-%20Об%20утв.%20Правил%20землепользования%20и%20застройки%20межселенной%20территории%20(Р).doc#sub_103) муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](file:///Z:\Общая\ДУМА\ПРОЕКТЫ%20%20ДУМЫ\2017\ПРОЕКТЫ%20НА%20ИЮНЬ\194%20-%20Об%20утв.%20Правил%20землепользования%20и%20застройки%20межселенной%20территории%20(Р).doc#sub_1010);

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](file:///Z:\Общая\ДУМА\ПРОЕКТЫ%20%20ДУМЫ\2017\ПРОЕКТЫ%20НА%20ИЮНЬ\194%20-%20Об%20утв.%20Правил%20землепользования%20и%20застройки%20межселенной%20территории%20(Р).doc#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии со статьей 32 Градостроительного Кодекса Российской Федерации правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Таким образом, Проект планируется к принятию компетентным органом, в пределах полномочий Думы Кондинского района. Требования, содержащиеся при принятии правила землепользования и застройки, установленные главой 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации соблюдены.

# По результатам экспертизы представленного Проекта муниципального нормативного правового акта сделаны выводы:

- о соответствии Проекта федеральному законодательству, нормативным правовым актам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, муниципальным правовым актам Кондинского района;

- об отсутствии коррупциогенных факторов;

- об отсутствии нарушений юридико-технического характера.

Проект рекомендован к принятию.

Начальник юридическо-

правового управления М.В. Ганин

**ПРОЕКТ**

субъект правотворческой инициативы Глава Кондинского района

разработчик проекта

управление архитектуры и градостроительства администрации Кондинского района

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА**

**ДУМА КОНДИНСКОГО РАЙОНА**

**РЕШЕНИЕ**

**Об утверждении Правил землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры**

В соответствии со статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Кондинского района, учитывая протокол и заключение о результатах публичных слушаний по рассмотрению Правил землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, Дума Кондинского района **решила:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (приложение).
2. Признать утратившими силу:
3. Решение Думы Кондинского района от 24 февраля 2011 года № 59 «Об утверждении правил землепользования межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры»;
4. Решение Думы Кондинского района от 05 июля 2016 года № 147 «О внесении изменений в решение Думы Кондинского района от 24 февраля 2011 года № 59 «О рассмотрении проекта «Правил землепользования и застройки межселенных территорий Кондинского района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры».
5. Администрации Кондинского района разместить Правила землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район Ханты-Мансийского автономного округа-Югры в федеральной информационной адресной системе территориального планирования в течение пяти дней со дня их утверждения.
6. Обнародовать постановление в соответствии с решением Думы Кондинского района от 27 февраля 2017 года № 215 «Об утверждении Порядка опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов и другой официальной информации органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район» и разместить на официальном сайте органов местного самоуправления муниципального образования Кондинский район.
7. Настоящее решение вступает в силу после обнародования.
8. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на председателя Думы Кондинского района Ю.В. Гришаева и главу Кондинского района А.В. Дубовика в соответствии с их компетенцией.

Председатель Думы Кондинского района Ю.В.Гришаев

Глава Кондинского района А.В. Дубовик

пгт. Междуреченский

\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2017года

№\_\_\_\_

|  |
| --- |
| **ПРАВИЛа ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**  межселенной территории  муниципального образования Кондинский район  ХАНТЫ–МАНСИЙСКОГО автономного округа – ЮГРЫ |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc478993839)

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МЕЖСЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КОНДИНСКОГО РАЙОНА 4](#_Toc478993840)

[Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района 4](#_Toc478993841)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района 4](#_Toc478993842)

[Статья 2. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки 4](#_Toc478993843)

[Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности 4](#_Toc478993844)

[Статья 4. Область применения Правил 5](#_Toc478993845)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 5](#_Toc478993846)

[Статья 5. Полномочия Думы района в области землепользования и застройки 5](#_Toc478993847)

[Статья 6. Администрации района в области землепользования и застройки 6](#_Toc478993848)

[Статья 7. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 7](#_Toc478993849)

[Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки 7](#_Toc478993850)

[Глава 3. Порядок внесения изменения и дополнений в правила землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района 8](#_Toc478993851)

[Статья 9. Порядок внесения изменений в настоящие Правила. 8](#_Toc478993852)

[Глава 4. Градостроительное зонирование. Градостроительное регламентирование 10](#_Toc478993853)

[Статья 10. Градостроительный регламент 10](#_Toc478993854)

[Статья 11. Содержание градостроительных регламентов 10](#_Toc478993855)

[Статья 12. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 12](#_Toc478993856)

[Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 12](#_Toc478993857)

[Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенной территории Кондинского района физическими и юридическими лицами 13](#_Toc478993858)

[Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 13](#_Toc478993859)

[Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства 14](#_Toc478993860)

[Статья 16. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 14](#_Toc478993861)

[Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления 15](#_Toc478993862)

[Статья 17. Общие положения 15](#_Toc478993863)

[Статья 18. Проект планировки территории 16](#_Toc478993864)

[Статья 19. Проекты межевания территорий 16](#_Toc478993865)

[Статья 20. Градостроительные планы земельных участков 17](#_Toc478993866)

[Статья 21. Комплексное освоение территории 17](#_Toc478993867)

[Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 18](#_Toc478993868)

[Статья 22. Общие положения 18](#_Toc478993869)

[Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 19](#_Toc478993870)

[Статья 24. Принятие решения о проведении публичных слушаний 20](#_Toc478993871)

[Статья 25. Сроки проведения публичных слушаний 20](#_Toc478993872)

[Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 20](#_Toc478993873)

[Статья 26. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов 20](#_Toc478993874)

[Статья 27. Зоны обременения сервитутами 21](#_Toc478993875)

[Глава 9. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории 21](#_Toc478993876)

[Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории 21](#_Toc478993877)

[Глава 10. Заключительные положения 22](#_Toc478993878)

[Статья 29. Вступление в силу настоящих Правил 22](#_Toc478993879)

[Статья 30. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 22](#_Toc478993880)

[Статья 31. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям 22](#_Toc478993881)

[РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 23](#_Toc478993882)

[Статья 35. Виды территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования 23](#_Toc478993883)

[Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территории 23](#_Toc478993884)

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 24](#_Toc478993885)

[Производственная и коммунальная зона (ПК) 24](#_Toc478993886)

[Зона инженерной инфраструктуры (ИИ) 27](#_Toc478993887)

[Зона транспортной инфраструктуры (ТИ) 29](#_Toc478993888)

[Зона сельскохозяйственного использования (СхИ) 32](#_Toc478993889)

[Зона учреждений и объектов рекреации (РЛ) 34](#_Toc478993890)

[Зона размещения отходов (СО) 36](#_Toc478993891)

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки межселенной территории муниципального образования Кондинский район (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования межселенной территории муниципального образования Кондинский район (далее – межселенной территории Кондинского района) и устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения и внесения изменений в настоящие Правила.

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ МЕЖСЕЛЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ КОНДИНСКОГО РАЙОНА

### Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района

#### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района

Понятия, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве, Градостроительном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативных правовых актах в области градостроительной деятельности.

#### Статья 2. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Настоящие правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития межселенной территории Кондинского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки межселенной территории Кондинского района;

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

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

2. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

#### Статья 3. Объекты и субъекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительных отношений являются межселенные территории Кондинского района, в том числе земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами.

2. Субъектами градостроительных отношений на межселенной территории Кондинского района являются:

1) органы местного самоуправления и государственной власти в пределах своей компетенции (выступают от имени Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, муниципального образования);

2) физические и юридические лица.

#### Статья 4. Область применения Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей межселенной территории в границах, установленных согласно приложениям 111, 112 к Закону Ханты–Мансийского автономного округа – Югры от 25.11.2004 № 63–оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты–Мансийского автономного округа – Югры».

2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

3. Настоящие Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков;

2) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в районных комиссиях по вопросам градостроительства, в органах местного самоуправления, в суде вопросов о соответствии использования земельных участков их разрешенному использованию, а также при рассмотрении иных вопросов;

5) осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля;

6) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

7) регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории муниципального образования.

### Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

#### Статья 5. Полномочия Думы района в области землепользования и застройки

К полномочиям Думы района в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель, находящихся в границах поселения, внесение в них изменений;

2) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов, уполномоченных в области градостроительной деятельности и земельно–имущественных отношений, в пределах своей компетенции;

3) установление ставок земельного налога на территории поселения и ставок арендной платы за земли, находящиеся в собственности поселения;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Думы района Уставом района, решениями Думы района, заключенными соглашениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### Статья 6. Администрации района в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Администрации района в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

2) разработка и реализация муниципальных программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, находящихся в муниципальной собственности, и муниципальных программ в области градостроительной деятельности;

3) утверждение документации по планировке территории;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) предоставление в установленном порядке земельных участков;

6) принятие решения о развитии застроенной территории;

7) резервирование земель, изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

8) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации района Уставом района, решениями Думы района, заключенными соглашениями в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий Администрации района в области землепользования и застройки Главой района издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом района полномочиями, заключенными соглашениями.

3. К полномочиям Управления архитектуры и градостроительства администрации района (далее – Управление архитектуры и градостроительства) в области землепользования и застройки относятся:

1) разработка, обеспечение согласования и представление на утверждение в органы местного самоуправления муниципального района проектов нормативно–правовых актов в области градостроительства, в том числе в области градостроительного регулирования землепользования и застройки;

2) обеспечение разработки и утверждения правил землепользования и застройки поселения;

3) подготовка предложений о выборе земельных участков на территории поселения, в том числе для реализации инвестиционных проектов строительства (реконструкции) объектов капитального строительства;

4) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории поселения;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Управления архитектуры и градостроительства Уставом района, Положением об Управлении архитектуры и градостроительства, утвержденным Главой района.

#### Статья 7. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления осуществляют распоряжение земельными участками на территории муниципального образования, находящихся в муниципальной собственности, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, законодательством Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется Земельным кодексом Российской Федерации.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, а также земельных участков в границах территорий общего пользования осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом Думы района, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

#### Статья 8. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по землепользованию и застройке (комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом и формируется для обеспечения реализации требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Комиссия формируется на основании постановления Главы района и осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, действующим законодательством Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, Уставом, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, действующими на территории муниципального образования.

3. Комиссия создается в целях реализации правил землепользования и застройки.

Основными функциями Комиссии являются:

1. рассмотрение проекта Правил;
2. рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила и подготовки соответствующего заключения;
3. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
4. рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
5. проведение публичных слушаний по вопросам, связанным с внесением изменений в правила землепользования и застройки, предоставлением разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, предоставлением разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил.

### Глава 3. Порядок внесения изменения и дополнений в правила землепользования и застройки межселенной территории Кондинского района

#### Статья 9. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Схеме территориального планирования Кондинского района, возникшее в результате внесения в Схему территориального планирования изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Ханты–Мансийского автономного округа – Югры в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Кондинского района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе района.

6. Глава района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы района комиссия, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, 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 Администрации в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях.

9. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта.

10. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе района. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Думу района или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. После утверждения Думой района изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на Официальном информационном портале органов местного самоуправления.

13. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

14. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты–Мансийского автономного округа – Югры вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, утверждённым до внесения изменений в настоящие Правила.

### Глава 4. Градостроительное зонирование. Градостроительное регламентирование

#### Статья 10. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом городского поселения Междуреченский;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов, утвержденных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, парков, набережных, водных объектов, бульваров и других подобных территорий);

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

3) иные земельные участки, установленные в статье 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

#### Статья 11. Содержание градостроительных регламентов

1. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению в какой-либо из территориальных зон являются разрешенными видами использования для данной зоны.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

5. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктом 4 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

6. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования.

7. Градостроительные регламенты содержат так же расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

8. В градостроительном регламенте отражаются ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

#### Статья 12. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно–техническими документами, в том числе:

1) объекты инженерной инфраструктуры (электро–, тепло–, газо–, водоснабжения, водоотведения, связи и т.д.), в том числе линейные сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

2) объекты транспортной инфраструктуры, включая проезды общего пользования, автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

3) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

4) площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

5) общественные туалеты;

6) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

7) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

8) иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным и региональным законодательством.

#### Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в пункте 1 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.

### Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенной территории Кондинского района физическими и юридическими лицами

#### Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.

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

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при наличии дополнительного разрешения и согласования соответствующих уполномоченных органов.

5. В случае если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешенного использования таких объектов осуществляется путем получения разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на межселенной территории Кондинского района осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если:

– применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования;

– планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

#### Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### Статья 16. 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. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции установлен статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

#### Статья 17. Общие положения

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ханты–Мансийского автономного округа – Югры и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных генеральным планом функциональных зон.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

#### Статья 18. Проект планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Подготовка проектов планировки территории осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9973AF9809BF6FD7C6FA1DCB1E3BFC325EA02465D1D1187C48E7D1D092ZBnBJ) Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

#### Статья 19. Проекты межевания территорий

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъекта Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

4. Состав и содержание проектов межевания территорий устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

#### Статья 20. Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

3. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проектов межевания, которые являются составной частью проектов планировки;

2) в составе проектов межевания, которые подготавливаются как самостоятельные документы применительно к ранее выделенным (посредством проектов планировки) элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам);

3) в виде отдельного документа.

4. Требования к содержанию градостроительных планов земельных участков установлены статьями 44, 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

7. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

8. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

#### Статья 21. Комплексное освоение территории

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Договор комплексного освоения территории заключается органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

3. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

4. Условия заключения договора комплексного освоения территории, а так же его содержание и цели установлены ст. 46.4 – 46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

#### Статья 22. Общие положения

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, [Уставом](consultantplus://offline/ref=990D1ACA0BED52783C7CB2FC3521BDD2E0A4F900270420251D93F7A730485830DC9F6E908AE37B961CFFF3L8t3K) района, Положения о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кондинский район (утверждено Решением Думы Кондинского района от 15 сентября 2011 года № 134) , настоящими Правилами и иными правовыми актами.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

1) информирования населения муниципального образования по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

2) предотвращение ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

5. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

#### Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания назначаются главой муниципального образования и проводятся комиссией по следующим вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания):

1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территории;

3) по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства,

4) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Порядок проведения и продолжительность публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

4. Нормативно–правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон № 131–ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, Устав муниципального образования, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

5. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

6. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний .

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

#### Статья 24. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой муниципального образования в форме постановления.

2. В постановлении о проведении публичных слушаний указываются:

1) вопрос, выносимый на публичные слушания;

2) дата и время проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний.

#### Статья 25. Сроки проведения публичных слушаний

1. Продолжительность публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила составляет два – четыре месяца со дня опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории, проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

### Глава 8. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

#### Статья 26. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными и публичными.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ханты–Мансийского автономного округа – Югры, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Случаи, порядок установления сервитута определяется в соответствии со статьями 274 – 275 Гражданского кодекса Российской Федерации и статьями 23 и 39.23-39.26. Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

5. По требованию собственника земельного участка, обремененного частным сервитутом, сервитут может быть прекращен ввиду отпадения оснований, по которым он был установлен.

6. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

#### Статья 27. Зоны обременения сервитутами

1. Администрация муниципального образования вправе устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты.

2. По решению Администрация муниципального образования в соответствии с проектом межевания территории устанавливаются зоны обременения публичными сервитутами.

3. Границы зон действия сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

### Глава 9. Регулирование землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории

#### Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территории

1. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

2. На карте градостроительного зонирования Правил отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах указанных зон и территорий допускается при условии соблюдения ограничения их использования.

3. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории может быть ограничена в целях защиты жизни и здоровья населения и окружающей среды от вредного воздействия промышленных объектов, объектов транспорта и других объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, а также в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов связи, электроэнергетики, трубопроводов и защиты иных охраняемых объектов, сохранения объектов культурного наследия и их территорий, предотвращения неблагоприятных антропогенных воздействий на особо охраняемые природные территории, водные объекты, объекты растительного и животного мира и в иных случаях, установленных федеральными и региональными законами.

### Глава 10. Заключительные положения

#### Статья 29. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

#### Статья 30. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

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

2. Глава района после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.

#### Статья 31. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим отношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

# РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

#### Статья 35. Виды территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования отображены следующие виды территориальных зон:

1) Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

* производственная и коммунальная зона **(ПК)**;
* зона инженерной инфраструктуры **(ИИ)**;
* зона транспортной инфраструктуры **(ТИ)**;

2) Зоны сельскохозяйственного использования:

* зона сельскохозяйственного использования **(СхИ)**;

3) Зоны рекреационного назначения:

* зона учреждений и объектов рекреации **(РЛ);**

4) Зоны специального назначения:

* зона размещения отходов (СО).

#### Статья 36. Зоны с особыми условиями использования территории

1) Охранные зоны:

* электрических сетей;
* систем нефте– и газоснабжения;
* линий и сооружений связи;
* железных дорог.

2) Санитарно–защитные зоны:

* объектов производственной инфраструктуры;
* объектов транспортной инфраструктуры;
* объектов инженерной инфраструктуры;
* объектов специального назначения.

3) Водоохранные зоны:

* прибрежная защитная полоса;
* водоохранные зоны.

4) Санитарные разрывы (санитарная полоса отчуждения):

* объектов транспортной инфраструктуры.

# РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Производственная и коммунальная зона (ПК)

Производственная и коммунальная зона выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства промышленного назначения.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Производственная деятельность (6.0);
* Тяжелая промышленность (6.2);
* Автомобилестроительная промышленность (6.2.1);
* Легкая промышленность (6.3);
* Фармацевтическая промышленность (6.3.1);
* Пищевая промышленность (6.4);
* Нефтехимическая промышленность (6.5);
* Строительная промышленность (6.6);
* Деловое управление (4.1);
* Склады (6.9);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
* Железнодорожный транспорт (7.1);
* Автомобильный транспорт (7.2);
* Трубопроводный транспорт (7.5);
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Производственная деятельность (6.0)  Тяжелая промышленность (6.2)  Автомобилестроительная промышленность (6.2.1) Легкая промышленность (6.3)  Фармацевтическая промышленность (6.3.1)  Пищевая промышленность (6.4) Нефтехимическая промышленность (6.5)  Строительная промышленность (6.6)  Деловое управление (4.1)  Склады (6.9)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)  Объекты придорожного сервиса (4.9.1)  Железнодорожный транспорт (7.1)  Автомобильный транспорт (7.2)  Трубопроводный транспорт (7.5) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м, до объектов пожарной охраны – 10 м.  Предельное количество этажей – 4.  Максимальная высота здания – 20 м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. | Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно–защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 0 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению. |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Общественное питание (4.6);
* Гостиничное обслуживание (4.7);
* Ветеринарное обслуживание (3.10);
* Связь (6.8).

**2.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Общественное питание (4.6)  Гостиничное обслуживание (4.7)  Ветеринарное обслуживание (3.10) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. | Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно–защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности. |
| Связь (6.8) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 0 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 100%. |

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Магазины (4.4);
* Бытовое обслуживание (3.3);
* Обслуживание автотранспорта (4.9);
* Объекты гаражного назначения (2.7.1);
* Коммунальное обслуживание (3.1).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4)  Бытовое обслуживание (3.3)  Объекты гаражного назначения (2.7.1) | Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2. | Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно–защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности. |
| Обслуживание автотранспорта (4.9) | Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 1. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежит установлению |

#### Зона инженерной инфраструктуры (ИИ)

Зона инженерной инфраструктуры выделена для строительства, содержания и использования объектов капитального строительства инженерной инфраструктуры.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Энергетика (6.7);
* Связь (6.8);
* Коммунальное обслуживание (3.1).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Энергетика (6.7)  Связь (6.8) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. | Нет. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 0 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Обслуживание автотранспорта (4.9).

**2.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. | Нет. |

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению | Нет. |

#### Зона транспортной инфраструктуры (ТИ)

Зона транспортной инфраструктуры предназначена для строительства и эксплуатации сооружений и коммуникаций автомобильного, воздушного, речного транспорта, а также для установления санитарно–защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Транспорт (7.0);
* Железнодорожный транспорт (7.1);
* Автомобильный транспорт (7.2);
* Объекты гаражного назначения (2.7.1);
* Обслуживание автотранспорта (4.9);
* Объекты придорожного сервиса (4.9.1);
* Водный транспорт (7.3);
* Воздушный транспорт (7.4);
* Трубопроводный транспорт (7.5);
* Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Транспорт (7.0)  Железнодорожный транспорт (7.1)  Автомобильный транспорт (7.2)  Объекты придорожного сервиса (4.9.1)  Водный транспорт (7.3)  Воздушный транспорт (7.4)  Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м, до объектов пожарной охраны – 10 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. | Ограничения оборотоспособности земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.  Размещение линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.  Ограничения в части использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаются в соответствии с нормами действующего законодательства. |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1)  Обслуживание автотранспорта (4.9) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| Трубопроводный транспорт (7.5) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 0 м.  Предельное количество этажей не подлежит установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Общественное питание (4.6);
* Деловое управление (4.1);
* Магазины (4.4).

**2.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Общественное питание (4.6)  Деловое управление (4.1)  Магазины (4.4) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  Минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. | Ограничения оборотоспособности земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.  Размещение линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.  Ограничения в части использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаются в соответствии с нормами действующего законодательства. |

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Коммунальное обслуживание (3.1).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению. | Ограничения оборотоспособности земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации.  Размещение линий связи, линий электропередачи, радиотехнических и других объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов или создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, устанавливаемого на аэродроме, должно быть согласовано с собственником аэродрома и осуществляться в соответствии с воздушным законодательством Российской Федерации.  Ограничения в части использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаются в соответствии с нормами действующего законодательства. |

#### Зона сельскохозяйственного использования (СхИ)

Зона сельскохозяйственного использования предназначена для осуществления хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур, для сохранения и развития сельскохозяйственных предприятий с обеспечением их инфраструктуры и предотвращением их использования для других видов деятельности; также для строительства и размещения машинно–транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники; амбаров, силосных ям или башен; захоронения отходов сельскохозяйственного производства; первичной переработки сельскохозяйственной продукции (в том числе, сортировка, упаковка и т.п.), для строительства и эксплуатации объектов капитального строительства, связанных с производством предназначенной для употребления в пищу биологической продукции и ее первичной (неглубокой) обработкой.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Сельскохозяйственное использование (1.0);
* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Сельскохозяйственное использование (1.0) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. | В границах водоохранных зон запрещается осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами, размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов.  Ограничения оборотоспособности земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом Российской Федерации. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 0 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежит установлению. |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:** нет.

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Магазины (4.4);
* Коммунальное обслуживание (3.1).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4) | Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, требующих установления санитарно–защитных зон. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению. |

#### Зона учреждений и объектов рекреации (РЛ)

Зона учреждений и объектов рекреации предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, пикников, охоты, рыбалки и занятие названной деятельностью. Для устройства баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, устройство туристических троп и дорожек, размещения информационных щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Отдых (рекреация) (5.0);
* Природно-познавательный туризм (5.2);
* Туристическое обслуживание (5.2.1);
* Земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Отдых (рекреация) (5.0)  Природно-познавательный туризм (5.2)  Туристическое обслуживание (5.2.1) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 3.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%, для объектов спорта – 50%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения земельного участка для объектов спорта – 25%, для объектов отдыха (рекреации) – 50%. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, требующих установления санитарно–защитных зон. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Не подлежат установлению. |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Магазины (4.4);
* Общественное питание (4.6);
* Гостиничное обслуживание (4.7).

**2.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4)  Общественное питание (4.6)  Гостиничное обслуживание (4.7) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.  Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  минимальный процент озеленения земельного участка – 10%. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, требующих установления санитарно–защитных зон. |

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Обслуживание автотранспорта (4.9).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Минимальный отступ от красной линии – 0 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 0 м.  Предельное количество этажей – не подлежит установлению.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. | Не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию, требующих установления санитарно–защитных зон. |
| Обслуживание автотранспорта (4.9) | Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |

#### Зона размещения отходов (СО)

Зона размещения отходов предназначена для размещения скотомогильников, захоронения бытовых отходов, отходов промышленного производства и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

**1) Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Специальная деятельность (12.2).

**1.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Специальная деятельность (12.2) | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, плотность застройки, определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.  Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 2. | Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов.  Использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями «СП 2.1.7.1038-01.2.1.7. Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила». |

**2) Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:** нет.

**3) Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

* Коммунальное обслуживание (3.1);
* Обслуживание автотранспорта (4.9).

**3.1) Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Виды использования** | **Параметры разрешенного использования** | **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению. | Нет. |
| Обслуживание автотранспорта (4.9) | Минимальный отступ от красной линии – 3 м.  Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.  Предельное количество этажей – 1.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |

