ПРОЕКТ

решения Думы города Мегиона

./ Приложение

 к решению Думы

 города Мегиона

 от «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2019 №\_\_\_\_

##

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД МЕГИОН**

## ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ

## ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

## ГОРОД МЕГИОН И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ

В НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛАХ

Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион (далее также – Правила), соответствуют основным понятиям, используемых в Градостроительном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативных правовых актах в области градостроительной деятельности.

Раздел 2. СФЕРА ПРИМЕНЕНИЯ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории городского округа город Мегион, включая город Мегион и поселок городского типа Высокий.

2. Настоящие Правила являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории городского округа.

Раздел 3. НАЗНАЧЕНИЕ И СОДЕРЖАНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа город Мегион (далее также – городской округ, муниципальное образование), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории городского округа;

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.

Раздел 4. ОБЪЕКТЫ И СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

1. Объектами градостроительных отношений в городском округе является его территория в границах, установленных Законом Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ городского округа.

2. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, муниципальное образование, физические и юридические лица.

3. От имени Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, муниципального образования в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, органы местного самоуправления городского округа в пределах своей компетенции.

Раздел 5. КОМИССИЯ ПО ПОДГОТОВКЕ ПРАВИЛ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки (далее - комиссия) утверждается главой города посредством издания постановления администрации города.

Комиссия может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

Раздел 6. 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 генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план городского округа;

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

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

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления городского округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;

4) физическими или юридическими лицами 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 изменения 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 Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города, который возглавляет администрацию города Мегиона в соответствии с уставом города Мегиона (далее - глава города).

6. Глава города 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 изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. Глава города 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 города в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

8. В случаи, если настоящими Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры направляют главе города требование о внесении изменений в настоящие Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. Глава города обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного требования.

9. В случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 настоящего раздела, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет главе города требование о внесении изменений в настоящие Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий. В случае поступления такого требования, а также в случае поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 настоящего раздела оснований для внесения изменений в настоящие Правила, глава города обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Срок внесения изменений в настоящие Правила в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления соответствующего требования или сведений от органа регистрации прав либо со дня выявления предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 настоящего раздела оснований для внесения изменений в настоящие Правила.

10. Проект о внесении изменения в настоящие Правила подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом уставом города Мегиона и решением Думы города Мегиона с учётом положений законодательства о градостроительной деятельности.

 11. В целях внесения изменений в настоящие Правила в случаях, предусмотренных подпунктами 3-5 пункта 2 и пунктом 8 настоящего раздела, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила и подготовка предусмотренного пунктом 5 настоящего раздела заключения комиссии не требуются.

12. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

13. Глава города в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменения в настоящие Правила и обязательных приложений, предусмотренных пунктом 12 настоящего раздела, принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Думу города или об отклонении проекта о внесении изменения в настоящие Правила и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Дума города по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил главе города на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

15. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети «Интернет», а также не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения размещаются в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденным до утверждения Правил.

Глава II. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ

Раздел 1. ПОЛНОМОЧИЯ ДУМЫ ГОРОДА В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям Думы города в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение стратегии социально-экономического развития городского округа;

2) утверждение генерального плана городского округа и изменений в него;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

4) утверждение правил землепользования и застройки городского округа и изменений в них;

5) утверждение правил благоустройства территории городского округа;

6) определение порядка организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

7) иные полномочия, отнесенные к полномочиям Думы города в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, уставом города Мегиона.

Раздел 2. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ ГОРОДА В ОБЛАСТИ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

К полномочиям администрации города в области землепользования и застройки относятся:

1) подготовка документов территориального планирования городского округа;

2) утверждение документации по планировке территории городского округа;

3) выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа;

4) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории городского округа;

5) осуществление в пределах своей компетенции муниципального земельного контроля за использованием земель городского округа;

6) иные полномочия, отнесенные к полномочиям администрации города в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, уставом города Мегиона.

Глава III. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Раздел 1. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА

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. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

Раздел 2. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ

ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

1. Решение о подготовке документации по планировке применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2-4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается главой города по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

2. Принятие главой города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется, в случае подготовки документации по планировке территории следующими лицами:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, осуществляющими комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются такими лицами самостоятельно.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана городского округа, настоящих Правил (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.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органами местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

8. Администрация города направляет главе города подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения таких общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Глава города с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию города на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

11. Сведения об утвержденном проекте межевания территории в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения об утверждении указанного проекта межевания подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Глава IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ.

ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Раздел 1. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ОБОЗНАЧЕННЫХ НА КАРТЕ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

1. При подготовке Правил границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

5) границе муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования городского округа отображены следующие виды территориальных зон:

1) жилые зоны (ЖЗ)

зона застройки многоэтажными многоквартирными домами [(ЖЗ 101)](#Par346);

зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами [(ЖЗ 102)](#Par436);

зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки [(ЖЗ 103)](#Par527);

зона застройки индивидуальными жилыми домами [(ЖЗ 104)](#Par613);

2) общественно-деловые зоны (ОДЗ):

зона делового, общественного и коммерческого назначения [(ОДЗ 201)](#Par1133);

зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности [(ОДЗ 202)](#Par836);

зона объектов торговли и общественного питания (ОДЗ 203);

зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования [(ОДЗ 204)](#Par791);

зона объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования[(ОДЗ 205)](#Par881);

зона объектов культуры и искусства [(ОДЗ 206)](#Par925);

зона объектов здравоохранения [(ОДЗ 207)](#Par959);

зона объектов социального назначения [(ОДЗ 208)](#Par1001);

зона культовых зданий и сооружений [(ОДЗ 209)](#Par1041);

3) производственные зоны (ПР):

производственная зона [(ПР 301)](#Par1259);

коммунально-складская зона [(ПР 302)](#Par1314);

4) зоны инженерной инфраструктуры [(ИЗ 400)](#Par1361)

5) зоны транспортной инфраструктуры:

зона объектов железнодорожного транспорта (ТЗ 501);

зона объектов автомобильного транспорта (ТЗ 502);

зона объектов воздушного транспорта (ТЗ 503);

зона объектов водного транспорта (ТЗ 504);

зона улично-дорожной сети (ТЗ 505).

6) зоны рекреационного назначения (РЗ):

зона объектов отдыха и туризма [(РЗ 601)](#Par1419);

зона озелененных территорий общего пользования [(РЗ 602)](#Par1464);

зона лесов (РЗ 603)

зона объектов физической культуры и массового спорта (РЗ 604)

7) зоны сельскохозяйственного использования (СХЗ):

зона сельскохозяйственных угодий [(СХЗ 701)](#Par1509);

зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения [(СХЗ 702)](#Par1523);

зона предназначенная для ведения садоводства и огородничества [(СХЗ 703)](#Par1571)

8) зоны специального назначения (СНЗ):

зона, занятая кладбищами [(СНЗ 801)](#Par1630);

зона, используемая для захоронения твердых коммунальных отходов [(СНЗ 802)](#Par1654)

зона озелененных территорий специального назначения (СНЗ 803)

4.В городском округе осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не планируется.

В случае планирования осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, границы таких территорий, должны быть отражены на карте градостроительного зонирования городского округа в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Раздел 2. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ

ЖИЛЫХ ЗОН

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоэтажными, среднеэтажными, малоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами, а также иными видами жилой застройки.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Раздел 3. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫХ ЗОН

 Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Раздел 4. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ЗОН, ЗОН ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Размещение на территории зон инженерной и транспортной инфраструктур жилых домов, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, а также ведение сельскохозяйственного производства не допускается.

Раздел 5. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН

РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях зоны рекреационного назначения устанавливается ограниченный режим хозяйственной деятельности, обеспечивающий рациональное использование и воспроизводство природных ресурсов, используемых в рекреационных целях.

3. Земельные участки в пределах зон рекреационного назначения у собственников, владельцев, пользователей не изымаются и используются ими с соблюдением установленных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Раздел 6. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН

СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Раздел 7. ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКА НА ТЕРРИТОРИЯХ ЗОН

СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

2. На территории зоны специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования такой территории с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

Раздел 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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, определенных генеральным планом городского округа;

4) видов территориальных зон;

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

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, отображенной на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4)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.

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

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты на территории городского округа не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

8. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил, определяется в соответствии с приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

9. Размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков охватывается содержанием всех видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом, без отдельного указания.

10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают 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.

11. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [пункте](#Par237) 10 настоящего раздела размеры и параметры, их сочетания.

Раздел 9. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, 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 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, связанное с переводом жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, осуществляется с соблюдением условий, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

Раздел 10. 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, 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.

2. Реконструкция указанных в [пункте 1](#Par253) настоящего раздела 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.

3. В случае если использование указанных в [пункте 1](#Par253) настоящего раздела 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 V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

(ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

Раздел 1. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ЗОНАХ

С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

1. 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.

2. Осуществление деятельности на земельных участках, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории может быть ограничено 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.

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

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных действующим законодательством Российской Федерации, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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.

Глава VI. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также для привлечения населения городского округа к участию в процессе разработки и принятия градостроительных решений обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана городского округа, а также проект внесения изменений в генеральный план городского округа;

2) проект правил землепользования и застройки городского округа, а также проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа;

3) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

4) проект Правил благоустройства территории городского округа, проекты о внесении изменений в них;

5) проект решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

6) проект решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом города Мегиона и решением Думы города Мегиона с учётом положений законодательства о градостроительной деятельности.

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [частью 3 статьи 39](#sub_3903) Градостроительного кодекса Российской Федерации, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

5. Результаты общественных обсуждений или публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления городского округа.

6. Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

Раздел 2. СРОКИ ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ

ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана городского округа, а также проекту внесения изменений в генеральный план городского округа с момента оповещения жителей городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

2. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки городского округа, а также проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования соответствующего проекта. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев со дня оповещения жителей городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил благоустройства территории со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Глава VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Раздел 1. ВСТУПЛЕНИЕ В СИЛУ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования.

Раздел 2. ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ

К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВООТНОШЕНИЯМ

1. 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.

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

3. 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.

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

Раздел 3. 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. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные правовые акты Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству и законодательству Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

3. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых настоящими Правилами, в том числе сведения об установлении и изменении границ территориальных зон, количестве территориальных зон, перечне видов разрешенного использования земельных участков для каждой территориальной зоны, а также о содержании ограничений использования объектов недвижимости в пределах территориальной зоны, после утверждения Правил подлежат направлению в орган регистрации прав в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».