ПРОЕКТ

решения Думы города Мегиона

О Правилах землепользования и застройки

городского округа город Мегион

Рассмотрев проект решения Думы города Мегиона ««О Правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион», внесённый главой города Мегиона, руководствуясь статьёй 19 устава города Мегиона, Дума города Мегиона

РЕШИЛА:

1.Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа город Мегион согласно приложению к настоящему решению.

2. Признать следующие решения Думы города Мегиона:

1) решение Думы города Мегиона от 25.04.2014 №410 «О правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион»;

2) решение Думы города Мегиона от 30.10.2015 №25 «О внесении изменений в решение Думы города Мегиона от 25.04.2014 №410 «О правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион»;

3) решение Думы города Мегиона от 30.09.2016 №114 «О внесении изменения в решение Думы города Мегиона от 25.04.2014 №410 «О правилах землепользования и застройки городского округа город Мегион».

 3.Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель Думы города МегионаЕ.Н.Коротченко\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  Глава города Мегиона  О.А.Дейнека  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

г.Мегион г.Мегион

\_\_\_ \_\_\_ 2017 \_\_\_ \_\_\_ 2017

Приложение

к решению Думы

города Мегиона

от \_\_\_.\_\_\_2017 №\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**ГОРОД МЕГИОН**

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки городского округа город Мегион (далее - Правила) разработаны в целях создания условий для устойчивого развития территории городского округа город Мегион (далее – городской округ, муниципальное образование), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, планировки территории городского округа, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и [объектов капитального строительства](#sub_1010), создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

Основные понятия, используемые в Правилах, соответствуют основным понятиям, используемых в Градостроительном кодексе Российской Федерации, а также иных нормативных правовых актах в области градостроительной деятельности.

**2. Сфера применения настоящих Правил**

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

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

**3. Назначение и содержание настоящих Правил**

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа, 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.

**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.

**5. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки**

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

**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. 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 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 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 Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные 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 Правил 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. Проект о внесении изменения в Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном решением Думы города.

9. В случае подготовки Правил применительно к части территории городского округа публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории городского округа. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент.

10. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава города в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменения в Правила и указанных в [пункте 10](#Par78) настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу города или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. 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 результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. 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».

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

15. 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](#sub_102) Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, утвержденным до утверждения Правил.

Глава II. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ

**1. Полномочия Думы города в области землепользования и застройки**

К полномочиям Думы города в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие планов и программ развития городского округа, утверждение отчетов об их исполнении;

2) утверждение генерального плана городского округа;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

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

5) установление ставок земельного налога;

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

**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) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, резервирование земель;

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

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

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

7) 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

**1. Документация по планировке территории городского округа**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ханты-Мансийского автономного округа - Югры.

**2. Порядок подготовки документации по планировке территории городского округа**

1.Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2 - 4.2](#sub_4602) и [5.2 статьи 45](#sub_45052) Градостроительного Кодекса, принимается главой города посредством издания постановления администрации города, по инициативе главы города либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](#sub_4511) Градостроительного Кодекса, принятие главой города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

 2.Решение о подготовке документации по планировке территории 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».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления самостоятельно либо привлекаемыми им на основании 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 случая, указанного в [пункте 5](#Par118) настоящего раздела. 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. В случае, если в соответствии с Градостроительным Кодексом заключен договор о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах соответствующей территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

6. Администрация города обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана городского округа, настоящих Правил.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы города, за исключением проектов планировки и проектов межевания территории, указанных в пункте 8 настоящего раздела, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

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

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

10. Глава города с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах 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.

11. 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».

Глава IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

**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 жилыми домами [(ЖЗ 101)](#Par346);

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

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

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

2) общественно-деловые зоны (ОДЗ):

зона делового, общественного и коммерческого назначения [(ОДЗ 211)](#Par1133);

зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения [(ОДЗ 202)](#Par836);

общественно-деловые зоны иных видов:

зона общественно - делового назначения (ОДЗ 200);

зона административно-делового назначения [(ОДЗ 201)](#Par791);

зона торгового назначения и общественного питания [(ОДЗ 203)](#Par881);

зона учебно-образовательного назначения [(ОДЗ 204)](#Par925);

зона культурно-досугового назначения [(ОДЗ 205)](#Par959);

зона спортивного назначения [(ОДЗ 206)](#Par1001);

зона здравоохранения [(ОДЗ 207)](#Par1041);

зона социального обеспечения [(ОДЗ 208)](#Par1070);

зона культового назначения [(ОДЗ 210)](#Par1106);

3) производственные зоны (ПР):

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

коммунальная зона [(ПР 302)](#Par1314);

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

5) зоны транспортной инфраструктуры:

зона железнодорожного транспорта (ТЗ 501);

зона автомобильного транспорта (ТЗ 502);

зона воздушного транспорта (ТЗ 503);

зона водного транспорта (ТЗ 504);

зона улично - дорожной сети (ТЗ 505).

6) зоны рекреационного назначения (РЗ):

зона объектов отдыха, туризма и санаторно – курортного лечения [(РЗ 601)](#Par1419);

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

зона городских лесов (РЗ 603)

7) зоны сельскохозяйственного использования (СХЗ):

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

зона объектов сельскохозяйственного назначения [(СХЗ 702)](#Par1523);

зона для ведения дачного хозяйства, садоводства, огородничества [(СХЗ 703)](#Par1571)

8) зоны специального назначения (СНЗ):

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

зона, занятая объектами размещения отходов потребления [(СНЗ 802)](#Par1654)

3.1.На карте градостроительного зонирования городского округа выделение территорий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории городского округа город Мегион не требуется, так как осуществление такой деятельности не планируется.

**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 и дачного хозяйства.

3. Благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха являются разрешенными видами для размещения в жилых зонах.

**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.

**4. Землепользование и застройка на территориях производственных зон**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

3. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, а также производство сельскохозяйственной продукции.

**5. Землепользование и застройка на территориях зон инженерной инфраструктуры**

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов инженерной инфраструктуры, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры жилых домов, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, а также производство сельскохозяйственной продукции не допускается.

3. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

**6. Землепользование и застройка на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. На территории зон транспортной инфраструктуры не допускается размещение жилых домов, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Проектирование и строительство объектов транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

**7. 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.

**8. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования**

1. 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, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

**9. Землепользование и застройка на территориях зон специального назначения**

1. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления 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.

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов 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.

5. 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.

6. 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».

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

8. 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.

9. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [пункте](#Par237) 8 настоящего раздела размеры и параметры, их сочетания.

**11. 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 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.

**12. 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)

**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 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.

3. 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.

Глава VI. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**1. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания в области землепользования и застройки проводятся в целях обсуждения проектов муниципальных правовых актов, привлечения населения городского округа 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 городского округа в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

2.На публичные слушания выносятся следующие вопросы землепользования и застройки:

1) проект Правил и внесения изменений и дополнений в них;

2) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

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

4) проект планировки территории и проект межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы города.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом города Мегиона и нормативными правовыми актами Думы города Мегиона в соответствии с федеральным законодательством.

4. В публичных слушаниях принимают участие жители городского округа.

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

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

7. 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.

Глава VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

**1. Вступление в силу настоящих Правил**

Настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования.

**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.

**3. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

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