|  |  |
| --- | --- |
| Приложение  к решению Думы города  от 11.04.2018 № 372-VI    **Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения**  **«ЦНИИП Минстроя России»**  **Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт УРАЛНИИПРОЕКТ**  Муниципальный контракт № 720  от 11 января 2016 года  **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА**  **28 – 16 – 03 ОГП – МК№720 – ГП - ПЗЗ**  **Екатеринбург 2017** | |
| **Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения**  **«ЦНИИП Минстроя России»**  **Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт УРАЛНИИПРОЕКТ** | |
| **правила землепользования и застройки города нефтеюганска**  **и застройки города Нефтеюганска**  **28 – 16 – 03 ОГП – МК№720 – ГП - ПЗЗ** | |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **Екатеринбург, 2016** | |

Екатеринбург 2017

СОДЕРЖАНИЕ

[**ЧАСТЬ I**](#_Toc500193962)………………………………………………………………………………………………………………..

[**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 10](#_Toc500193963)

[1.ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА. 10](#_Toc500193964)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 1](#_Toc500193965)0

[Статья 2. Отношения, регулируемые Правилами 16](#_Toc500193966)

[Статья 3. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила. 17](#_Toc500193967)

[Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений. 17](#_Toc500193968)

[Статья 5. Область применения Правил. 18](#_Toc500193969)

[Статья 6. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Нефтеюганска 19](#_Toc500193971)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города Нефтеюганска по регулированию землепользования и застройки 19](#_Toc500193973)

[Статья 8. Основы землепользования в городе Нефтеюганске 20](#_Toc500193976)

[Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства 20](#_Toc500193977)

[Статья 10. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска 21](#_Toc500193978)

[Статья 11.Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд………………………………………………………………………………………………...22](#_Toc500193979)

[Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска 23](#_Toc500193980)

[Статья 13. Публичные сервитуты на территории города Нефтеюганска 24](#_Toc500193981)

[Статья 14. Развитие застроенных территорий 27](#_Toc500193982)

[Статья 15. Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества…………………………………………………………...………………………………………………………27](#_Toc500193983)

[Статья](#_Toc500193983) 16.Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления……………...28

[Статья 17. Земельный контроль 28](#_Toc500193984)

[Статья 18. Градостроительная ценность территории города Нефтеюганска 28](#_Toc500193985)

[Статья 19. Платежи за землю на территории города Нефтеюганска 28](#_Toc500193986)

[Статья 20. Основные принципы организации застройки территории города Нефтеюганска 29](#_Toc500193987)

[Статья 21. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 29](#_Toc500193988)

[Статья 22. Инженерные изыскания 30](#_Toc500193989)

[Статья 23. Проектная документация объекта капитального строительства 30](#_Toc500193990)

[Статья 24. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий. утверждение проектной документации 31](#_Toc500193991)

[Статья 25. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 31](#_Toc500193993)

[Статья 26. Контроль за осуществлением застройки на территории города Нефтеюганска 32](#_Toc500193994)

[Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc500193995)

[Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 33](#_Toc500193997)

[Статья 29. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc500194000)

[Статья 30. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc500194001)

[Статья 31. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 34](#_Toc500194002)

[3.ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА. 36](#_Toc500194004)

[Статья 32.Общие положения о планировке территории 36](#_Toc500194005)

[4.ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 37](#_Toc500194011)

[Статья 33. Порядок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 37](#_Toc500194012)

[5.ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 38](#_Toc500194013)

[Статья 34. Порядок внесения изменений в Правила 38](#_Toc500194014)

[6.ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 39](#_Toc500194017)

[Статья 35. Планировочная организация территории города Нефтеюганска 39](#_Toc500194018)

[Статья 36. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования 39](#_Toc500194019)

[Статья 37. Линии градостроительного регулирования 39](#_Toc500194020)

[Статья 38. Градостроительный регламент 41](#_Toc500194021)

[Статья 39. Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 43](#_Toc500194022)

[Статья 40. Использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах территорий общего пользования ………………………………………………………43](#_Toc500194023)

[7.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. 45](#_Toc500194024)

[Статья 41. Зоны с особыми условиями использования территории 45](#_Toc500194025)

[Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 45](#_Toc500194026)

[Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне аэродрома 46](#_Toc500194027)

[8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 47](#_Toc500194028)

[Статья 44. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 47](#_Toc500194029)

[Статья 45. Ответственность за нарушение Правил. 47](#_Toc500193970)

**ЧАСТЬ II**

[**КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА**](#_Toc500494031)

Карта градостроительного зонирования

Карта границ зон с особыми условиями использования территории

Карта границ территорий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

[**ЧАСТЬ III** 49](#_Toc500494033)

[**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ** 49](#_Toc500494034)

Статья 46. Карта градостроительного зонирования………………………………………………………….48

[Статья 47. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон 49](#_Toc500494035)

[Статья 48. Ж.1 Зоны застройки индивидуальными жилыми домами 50](#_Toc500494036)

[Статья 49. Ж.2 Зоны застройки малоэтажными жилыми домами 65](#_Toc500494037)

[Статья 50. Ж.3 Зона существующей жилой застройки без развития (кроме объектов местного значения) 72](#_Toc500494038)

[Статья 51. Ж.3-1 Зона среднеэтажной жилой застройки 79](#_Toc500494039)

[Статья 52. Ж.4 Зоны застройки многоэтажными жилыми домами 87](#_Toc500494040)

[Статья 53. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон 95](#_Toc500494041)

[Статья 54. ОД. Общественно-деловая зона 96](#_Toc500494042)

[Статья 55. ОД.1 Общественно-деловая подзона (с ограничением разрешённых видов использования) 108](#_Toc500494043)

[Статья 56. ОД.2 Общественно-деловая подзона (учебных комплексов) 119](#_Toc500494044)

[Статья 57. ОЗУ Зона здравоохранения 124](#_Toc500494045)

[Статья 58. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон 130](#_Toc500494046)

[Статья 59. П.1 Зона промышленных предприятий I класса опасности 131](#_Toc500494047)

[Статья 60. П.2 Зона промышленных предприятий II класса опасности 139](#_Toc500494048)

[Статья 61. П.3 Зона промышленных предприятий III класса опасности 153](#_Toc500494049)

[Статья 62. П.4 Зона промышленных предприятий IV класса опасности 170](#_Toc500494050)

[Статья 63. П.5 Зона промышленных предприятий V класса опасности 184](#_Toc500494051)

[Статья 64. КС Зона коммунально-складского назначения 200](#_Toc500494052)

[Статья 65. НМ Зона добычи полезных ископаемых 211](#_Toc500494053)

[Статья 66. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктур 213](#_Toc500494054)

[Статья 67. ИЗ Зона объектов инженерной инфраструктуры](#_Toc500494055) 214

[Статья 68.ТА Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта 220](#_Toc500494056)

[Статья 69.ТА -1 Зона размещения автозаправочных станций (АЗС) 229](#_Toc500494057)

[Статья 70.ТА-2 Зона объектов гаражного назначения (ГСК) 232](#_Toc500494058)

[Статья 71.ТВ Зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта 234](#_Toc500494059)

[Статья 72.Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны рекреационного назначения 240](#_Toc500494060)

[Статья 73.Р.1. Зона спорта 241](#_Toc500494061)

[Статья 74. Р.2. Зона отдыха (рекреации) 246](#_Toc500494062)

[Статья 75. Р.3. Зона природных территорий 249](#_Toc500494063)

[Статья 76. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны сельскохозяйственной 251](#_Toc500494064)

[Статья 77. СИ. Зона сельскохозяйственного использования 252](#_Toc500494065)

[Статья 78. СИ-1. Зона ведения сельского хозяйства 257](#_Toc500494066)

[Статья 79. ЗЖ. Зона животноводства 259](#_Toc500494067)

[Статья 80. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны специального назначения 261](#_Toc500494069)

[Статья 81. СК. Зона кладбищ](#_Toc500494070) 262

[Статья 82. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения 267](#_Toc500494072)

[Статья 83. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон линейных объектов инфраструктуры 268](#_Toc500494073)

[Статья 84. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос 277](#_Toc500494074)

[Статья 85. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон .279](#_Toc500494075)

[Статья 86. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением 281](#_Toc500494076)

[Статья 87. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода 281](#_Toc500494077)

|  |  |
| --- | --- |
|  | |
| **Филиал Федерального государственного бюджетного учреждения**  **«ЦНИИП Минстроя России»**  **Ордена «Знак почета» Уральский научно-исследовательский и проектно-конструкторский институт УРАЛНИИПРОЕКТ** | |
| **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА**  **Часть I «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»**  **и застройки города Нефтеюганска**  **28 – 16 – 03 ОГП – МК№720 – ГП - ПЗЗ** | |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** | **C:\Users\Pogorelko\Desktop\1020.jpg** |
| **Ек**  Екатеринбург 2017 | |

[**ЧАСТЬ I**](#_Toc500193962)………………………………………………………………………………………………………………..

[**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ** 10](#_Toc500193963)

[1.ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА. 10](#_Toc500193964)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 1](#_Toc500193965)0

[Статья 2. Отношения, регулируемые Правилами 16](#_Toc500193966)

[Статья 3. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила. 17](#_Toc500193967)

[Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений. 17](#_Toc500193968)

[Статья 5. Область применения Правил. 18](#_Toc500193969)

[Статья 6. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Нефтеюганска 19](#_Toc500193971)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города Нефтеюганска по регулированию землепользования и застройки 19](#_Toc500193973)

[Статья 8. Основы землепользования в городе Нефтеюганске 20](#_Toc500193976)

[Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства 20](#_Toc500193977)

[Статья 10. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска 21](#_Toc500193978)

[Статья 11. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд… 22](#_Toc500193979)

[Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска 23](#_Toc500193980)

[Статья 13. Публичные сервитуты на территории города Нефтеюганска 24](#_Toc500193981)

[Статья 14. Развитие застроенных территорий 27](#_Toc500193982)

[Статья 15. Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества…………………………………………………………...…27](#_Toc500193983)

[Статья](#_Toc500193983) 16.Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления……………...28

[Статья 17. Земельный контроль 28](#_Toc500193984)

[Статья 18. Градостроительная ценность территории города Нефтеюганска 28](#_Toc500193985)

[Статья 19. Платежи за землю на территории города Нефтеюганска 28](#_Toc500193986)

[Статья 20. Основные принципы организации застройки территории города Нефтеюганска 29](#_Toc500193987)

[Статья 21. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 29](#_Toc500193988)

[Статья 22. Инженерные изыскания 30](#_Toc500193989)

[Статья 23. Проектная документация объекта капитального строительства 30](#_Toc500193990)

[Статья 24. Экспертиза проектной документации и инженерных изысканий. утверждение проектной документации 31](#_Toc500193991)

[Статья 25. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 31](#_Toc500193993)

[Статья 26. Контроль за осуществлением застройки на территории города Нефтеюганска 32](#_Toc500193994)

[Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc500193995)

[Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства 33](#_Toc500193997)

[Статья 29. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc500194000)

[Статья 30. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc500194001)

[Статья 31. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту 34](#_Toc500194002)

[3.ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА. 36](#_Toc500194004)

[Статья 32.Общие положения о планировке территории 36](#_Toc500194005)

[4.ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 37](#_Toc500194011)

[Статья 33. Порядок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 37](#_Toc500194012)

[5.ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 38](#_Toc500194013)

[Статья 34. Порядок внесения изменений в Правила 38](#_Toc500194014)

[6.ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 39](#_Toc500194017)

[Статья 35. Планировочная организация территории города Нефтеюганска 39](#_Toc500194018)

[Статья 36. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования 39](#_Toc500194019)

[Статья 37. Линии градостроительного регулирования 39](#_Toc500194020)

[Статья 38. Градостроительный регламент 41](#_Toc500194021)

[Статья 39. Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются 43](#_Toc500194022)

[Статья 40. Использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах территорий общего пользования ………………………………………………………43](#_Toc500194023)

[7.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ. 45](#_Toc500194024)

[Статья 41. Зоны с особыми условиями использования территории 45](#_Toc500194025)

[Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства 45](#_Toc500194026)

[Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне аэродрома 46](#_Toc500194027)

[8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 47](#_Toc500194028)

[Статья 44. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 47](#_Toc500194029)

[Статья 45. Отвественность за нарушение Правил 47](#_Toc500194029)

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, которой может пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около такого объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Блокированный жилой дом - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых, предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Временный объект - объект, эксплуатация которого носит временный характер, который не является объектом капитального строительства, и права на который не подлежат государственной регистрации, устанавливаемый на определённой территории с учётом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного ущерба назначению объекта при его перемещении.

Вспомогательный вид разрешённого использования - вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, допустимый только в качестве дополнительного по отношению к основному виду разрешённого использования и условно разрешённому виду использования и осуществляемый совместно с ними.

Гаражи – здания и сооружения, предназначенные для хранения автомобильного транспорта, с возможностью их технического обслуживания или без таковой.

Гаражи индивидуального автомобильного транспорта в составе ГСК – здания и сооружения, предназначенные для хранения индивидуального автомобильного транспорта, не имеющие оборудования для технического обслуживания автомобилей, за исключением простейших устройств – моек, смотровых ям, эстакад и входящие в состав имущества гаражно-строительного кооператива.

Гаражно-строительный кооператив - некоммерческая организация - добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в улучшении условий хранения индивидуального автомобильного транспорта, защите своих прав на машиноместа в гаражном комплексе, а также для организации их эксплуатации, дальнейшего управления и развития гаражного комплекса на коллективной основе.

Градостроительное зонирование - зонирование территории города Нефтеюганска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Градостроительная комиссия администрации города Нефтеюганска (далее –Градостроительная комиссия) – постоянно действующий совещательный орган в администрации города Нефтеюганска, созданный для обеспечения реализации полномочий администрации города в области градостроительной деятельности.

Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – деятельность, которая осуществляется в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории. Деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории; проекты межевания территории;

Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке, или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Зона санитарной охраны (источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) - территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно - эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно - бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений.

Зоны охраны объекта культурного наследия - зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромные территории, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

Культурно-просветительские и зрелищные объекты - библиотеки, музеи, выставочные залы, галереи, театры, концертные залы, кинотеатры и иные подобные объекты.

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Малые архитектурные формы - элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, городская мебель, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории города, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, жилые ячейки (квартиры) которого имеют выход на общие лестничные клетки и на общий для всего дома земельный участок; в многоквартирном жилом доме квартиры объединены вертикальными коммуникационными связями (лестничные клетки, лифты) и горизонтальными коммуникационными связями (коридоры, галереи).

Объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения городского округа, относящиеся к следующим областям:

а) электро- и газоснабжение поселений;

б) автомобильные дороги местного значения вне границ населенных пунктов в границах городского округа;

в) образование;

г) здравоохранение;

д) физическая культура и массовый спорт

е) обработка, утилизация, обезвреживание, размещение твердых коммунальных отходов;

ж) иные области в связи с решением вопросов местного значения городского округа;

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, зарегистрированные в установленном порядке, за исключением временных объектов, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

Объекты бытового и коммунального обслуживания - жилищно-эксплуатационные и аварийные службы, мастерские мелкого бытового ремонта, парикмахерские, пошивочные и фотоателье, пункты приёма прачечных и химчисток, общественные туалеты и т.п.

Объекты дополнительного образования и досугово - развлекательного назначения - музыкальные, художественные, театральные, хореографические школы и студии, дома творчества, музыкальные клубы, дискотеки и иные подобные объекты.

Объекты здравоохранения - больничные учреждения общего типа: городские, окружные больницы, медико-санитарные части, госпитали; диспансеры: врачебно-физкультурный, маммологический, наркологический, офтальмологический, кожно-венерологический, онкологический, противотуберкулезный, психоневрологический и др.; специализированные больницы, в т.ч. инфекционные; учреждения скорой медицинской помощи и учреждения переливания крови; научно-исследовательские, лабораторные корпуса; учреждения охраны материнства и детства: родильный дом, дом ребенка; центры медицинской профилактики, реабилитационные центры, информационно-аналитические центры; бюро паталого- анатомические, судебно-медицинской экспертизы и иные подобные объекты.

Объекты здравоохранения первой необходимости - аптеки, оптики, травматологические пункты, амбулаторно-поликлинические учреждения, кабинеты врачей общей практики и иные подобные объекты, обслуживающие зону.

Объекты инженерной инфраструктуры - объекты, сооружения и коммуникации, в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения.

Объекты культурного наследия мемориального характера (памятники истории) - захоронения выдающихся людей, жертв политических репрессий, военно-мемориальные объекты, отнесенные к объектам культурного наследия либо к выявленным объектам культурного наследия.

Объекты, связанные с содержанием и обслуживанием транспортных средств - автостоянки легковых и грузовых автомобилей, такси и проката, автобусные и троллейбусные парки, базы централизованного технического обслуживания и сезонного хранения автомобилей, пункты проката автомобилей.

Объект, обслуживающий зону - объект капитального строительства, необходимый для обеспечения использования объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, предусмотренными градостроительным регламентом для отдельной территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

Объект, обслуживающий отдельные объекты зоны – объект капитального строительства, необходимый для функционирования отдельного объекта, являющегося основным, вспомогательным или условно разрешенными для конкретной территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

Объекты транспортной инфраструктуры - объекты, сооружения и коммуникации автомобильного, железнодорожного, речного и воздушного транспорта.

Объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления - объекты учреждений и организаций законодательной, исполнительной и судебной власти всех уровней, органов местного самоуправления.

Объекты физкультурно-оздоровительного назначения - фитнес-клубы, тренажёрные залы, мини-бассейны, сауны, спортивные площадки, ледовые катки, спортивные школы и иные подобные объекты.

Основной вид разрешённого использования - вид разрешённого использования, для которого в первую очередь предназначен земельный участок и объект капитального строительства.

Охранные зоны - территории, в границах которых устанавливаются особые условия и требования к использованию земельных участков, осуществлению хозяйственной и иной деятельности, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Приаэродромная территория - зона с особыми условиями использования территорий,которая устанавливается решением уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом РФ, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Прибрежная защитная полоса - часть территории водоохранной зоны водного объекта, которая непосредственно примыкает к акватории водного объекта (береговой линии) и в пределах которой запрещается осуществление хозяйственной и иной деятельности, за исключением случаев, предусмотренных водным законодательством.

Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства - устанавливаемое градостроительными регламентами допустимое использование земельных участков и объектов капитального строительства.

Реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Санитарно-защитная зона - территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействие загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий 1-2 классов опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

Сквер - объект озеленения города; участок на площади, перекрестке улиц или на примыкающем к улице участке квартала; планировка сквера включает дорожки, площадки, газоны, цветники, отдельные группы деревьев и кустарников; скверы предназначаются для кратковременного отдыха пешеходов и художественного оформления архитектурного ансамбля.

Социально значимые объекты - объекты здравоохранения, объекты здравоохранения первой необходимости, учреждения и организации социального обеспечения, объекты учреждений детского дошкольного воспитания, объекты учреждений начального и среднего образовании.

Спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты - открытые и крытые стадионы, бассейны, велодромы, картингдромы, роликодромы, скейтдромы, гольф-клубы, поля для минифутбола, крытые ледовые сооружения, горнолыжные спортивные сооружения, лыжероллерные и лыжные трассы, трассы для иных летних и зимних видов спорта и иные подобные объекты.

Стационарный пункт наблюдения за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением - комплекс, включающий в себя земельный участок или часть акватории с установленными на них приборами и оборудованием, предназначенными для определения характеристик окружающей природной среды, её загрязнения.

Строительные намерения заявителя - планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальные зоны - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Товары первой необходимости - товары, потребление которых не изменяется существенным образом при изменении дохода.

Товары повседневного спроса - товары, регулярно, часто используемые в личном, семейном потреблении.

Технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком, и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

Усадебный жилой дом - одноквартирный жилой дом с количеством этажей не более чем три, с приквартирным участком и постройками для ведения подсобного хозяйства.

Условно-разрешённый вид использования - вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, для осуществления которого необходимо получение соответствующего разрешения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Учреждения и организации социального обеспечения - дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, дома ребёнка, приюты, ночлежные дома, центры социальной помощи и иные подобные объекты.

Элемент планировочной структуры- часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Отношения, регулируемые Правилами землепользования и застройки города Нефтеюганска

Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска (далее - Правила) регулируют отношения в области использования земельных участков, использования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства посредством:

1)установления порядка использования и застройки земельных участков;

2)установления границ территориальных зон,

3)отображения зон с особыми условиями использования территории и градостроительных регламентов;

4)строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами.

Статья 3. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила

Правила утверждаются и применяются в целях:

1)создания в соответствии и с Генеральным планом города Нефтеюганска, региональными нормативами градостроительного проектирования, местными нормативами градостроительного проектирования в городе Нефтеюганске пространственной среды, благоприятной для жизнедеятельности человека и устойчивого развития города; использования земельных участков, использования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, охраны окружающей среды, охраны особо охраняемых природных территорий, сохранения объектов культурного наследия использования территорий в зонах с особыми условиями использования территорий; использования исключительно по целевому назначению земельных участков территорий общего пользования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и иных объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения;

2)создания условий для планировки территорий муниципального образования;

3)создания условий для жилищного строительства;

4)создания условий для обеспечения жителей городского округа услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания; организации предоставления общедоступного образования, обеспечения услугами организаций культуры создание условий для развития массового спорта, создания условий для оказания медицинской помощи населению на территории городского округа;

5)обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами требований и ограничений, использования принадлежащих указанным лицам земельных участков и объектов капитального строительства;

6)защиты прав жителей города Нефтеюганска и юридических лиц, чьи права и законные интересы могут быть нарушены в результате использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются другие лица;

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

8)принятия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений в городе Нефтеюганске являются территория города Нефтеюганска в границах, установленных законодательством Ханты-Мансийского автономного округа, в том числе земельные участки, а также объекты капитального строительства, расположенные на территории города Нефтеюганска.
2. Субъектами градостроительных отношений в городе Нефтеюганске являются органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа–Югры, органы местного самоуправления города Нефтеюганска в пределах своей компетенции, а также физические и юридические лица.

Статья 5. Область применения Правил

1. Настоящие Правила распространяются в границах территории города Нефтеюганска, в том числе на расположенные на территории города Нефтеюганска земельные участки и объекты капитального строительства и являются обязательными для всех субъектов градостроительных отношений. Требования установленного Правилами градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.
2. Настоящие Правила применяются:

1)при подготовке, согласовании и документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков;

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

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

4)при рассмотрении в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5)при осуществлении государственного и муниципального контроля над использованием земель, объектов капитального строительства;

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

7)при принятии решений о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

8)при регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Действие настоящих Правил не распространяется на характеристики, параметры объектов благоустройства территории.

1. Использование земельных участков, объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются, за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.
2. Решения органов исполнительной власти города Нефтеюганска, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 6. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Нефтеюганска

1.Настоящие Правила включают в себя:

1)порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2)карту градостроительного зонирования, карту зон с особыми условиями использования территории, карту границ территорий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

3)градостроительные регламенты.

2.На карте градостроительного зонирования территории города устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

3.Границы территориальных зон установлены по красным линиям, границам земельных участков, естественным границам природных объектов, иным границам и с учетом границ зон с особыми условиями использования территории, функциональных зон и документации по планировке территории.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города Нефтеюганска по регулированию землепользования и застройки

1.Полномочия Думы города Нефтеюганска в области землепользования и застройки определяются в соответствии со статьей 19 Устава города Нефтеюганска.

2.Глава города Нефтеюганска в области землепользования и застройки осуществляет следующие полномочия:

1)принимает решение о подготовке местных нормативов градостроительного проектирования и внесении изменений в местные нормативы градостроительного проектирования;

2)принимает решение о подготовке документа территориального планирования «Генеральный план города Нефтеюганска» (далее – Генеральный план), а также решения о подготовке предложений о внесении в Генеральный план изменений;

3)принимает решение о подготовке проекта Правил и внесение в них изменений;

4)утверждает состав и порядок деятельности Градостроительной комиссии по подготовке проекта Правил;

5)принимает решение о подготовке документации по планировке территории города;

6)принимает решение о комплексном развитии территории по инициативе администрации города;

7)принимает решение о развитии застроенной территории;

8)принимает решение о комплексном освоении территории;

9)утверждает документацию по планировке территории;

10)принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

11)принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

12)принимает решение об установлении публичного сервитута в отношении земельного участка;

13)иные полномочия, определенные Уставом города Нефтеюганска в соответствии законодательством.

3.Полномочия администрации города Нефтеюганска в области землепользования и застройки определяются в соответствии со статьей 28 Устава города Нефтеюганска.

Статья 8. Основы землепользования в городе Нефтеюганске

1.Земельные участки, расположенные на территории города Нефтеюганска, используются и охраняются как основа жизни и деятельности человека.

2.Земельные участки предоставляются:

для целей строительства объектов капитального строительства;

для целей, не связанных со строительством;

для иных целей.

Земельные участки предоставляются на основании:

решения администрации города Нефтеюганска;

договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка за плату;

договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование;

Предоставление земельных участков в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование осуществляется в соответствии со статьей 39.14 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=C8E71BEA44627B834F23996BAF4A89DE5714CA134F459E65C2B64B011B01CCC345B79F92DFTFX5M)статьи 39.3 Земельного кодекса РФ.

Принципы предоставления земельных участков для целей строительства установлены статьёй 9 настоящих Правил.

4.Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на торгах, проводимых в форме аукциона, за исключением случаев, предусмотренных [пунктом 2](consultantplus://offline/ref=3A447FB447EC7061B97340D86F27EBF1C74C381C3CFEE4FCC442B641994EC353A89E1CC025cEZCM) статьи 39.6 Земельного кодекса РФ.

5.Договор безвозмездного пользования земельным участком заключается с физическим или юридическим лицом в случаях, предусмотренных [подпунктом 2пункта 2](consultantplus://offline/ref=E0437C66A6FA9CC10D4498E98B5C0464B3295FCC986854F5522C7E6A1AB2EDDA545214477Cm0c4M) статьи 39.10 Земельного кодекса РФ.

6.Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска.

Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Утверждённая в установленном порядке документация по планировке территории является основой для формирования в порядке, установленном земельным законодательством, земельных участков, для регистрации сформированных земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.
2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования предоставления земельного участка.
3. Использование земельных участков, сформированных до утверждения проектов планировки и (или) проектов межевания соответствующих территорий, в случае, если дальнейшее использование этих земельных участков препятствует функционированию или размещению в соответствии с проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории, территорий общего пользования, линейных объектов и других объектов капитального строительства федерального, регионального значения, может быть ограничено путем установления в соответствии с земельным законодательством и указанными проектами межевания территории публичных сервитутов или такие земельные участки могут быть изъяты для государственных нужд в соответствии с земельным законодательством.
4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:
5. гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;
6. земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в частной собственности физических и юридических лиц.

Статья 10. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска

1.Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены утвержденными документами территориального планирования и утвержденными проектами планировки территории.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

1) уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования.

2) уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

3) органов местного самоуправления - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

2.Изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд города Нефтеюганска осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2)строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов: объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения; объекты использования атомной энергии; объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования; объекты, обеспечивающие космическую деятельность; линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий; объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения; автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) решением о создании или расширении особо охраняемой природной территории (в случае изъятия земельных участков для создания или расширения особо охраняемой природной территории);

4) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с пользованием недрами, в том числе осуществляемых за счет средств недропользователя);

5) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

6)иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд, определен главой VII.1 Земельного кодекса РФ.

Порядок изъятия земельных участков, предоставленных на праве пожизненного наследуемого владения, праве постоянного (бессрочного) пользования, ввиду неиспользования земельного участка по целевому назначению или использования земельного участка с нарушением законодательства Российской Федерации осуществляется в соответствии со статьей 54 Земельного кодекса РФ.

Статья 11. Особенности определения размера возмещения в связи с изъятием земельных участков для муниципальных нужд

Размер возмещения за земельные участки, изымаемые для муниципальных нужд (далее также - размер возмещения), рыночная стоимость земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и передаваемых в частную собственность взамен изымаемых земельных участков, рыночная стоимость прав, на которых предоставляются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, взамен изымаемых земельных участков, определяются в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=564115E72598B62F8DF9649E85CF25F6807900DE05451120C9E56E2597r8c6G) от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с учетом особенностей, установленных статьей 56.8 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска осуществляется в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 10 настоящих Правил, а земель, находящихся в муниципальной собственности города Нефтеюганска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения города Нефтеюганска, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения города Нефтеюганска, организацией пруда или обводнённого карьера.
2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения города Нефтеюганска, определённых Генеральным планом, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3.Земли для муниципальных нужд города Нефтеюганска могут резервироваться на срок не более чем три года.

Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности города Нефтеюганска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4.Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5.Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 13. Публичные сервитуты на территории города Нефтеюганска

1.Сервитут устанавливается в соответствии с [гражданским законодательством](garantf1://10064072.274/)*.*

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативно-правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, нормативного правового акта администрации города Нефтеюганска в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2.Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

проведения дренажных работ на земельном участке;

забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3.Сервитут может быть срочным и постоянным.

4.Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

5.Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию города Нефтеюганска заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1)местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается

публичный сервитут;

2)сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

3)сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

4)содержание публичного сервитута;

5)обоснование необходимости установления публичного сервитута;

6)ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;

7)срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6.Администрация города Нефтеюганска в течение 5 дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, принимает решение о необходимости проведения Градостроительной комиссией общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в части 5 настоящей статьи, главе города Нефтеюганска. Глава города Нефтеюганска, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

7.Администрация города Нефтеюганска имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

8.На основании заключения о результатах общественных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Градостроительная комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе города Нефтеюганска не позднее следующего дня после подготовки.

9.Глава города Нефтеюганска в течение 3 дней со дня поступления указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций принимает решение об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа.

10.В решении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
2. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
3. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
4. содержание публичного сервитута;
5. сфера действия публичного сервитута;
6. срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
7. размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К решению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

11.Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации недвижимости». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременён) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счёт инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

12.Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации города Нефтеюганска согласно части 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

13.Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен. Бессрочный публичный сервитут прекращается в порядке, определённом частью 9 настоящей статьи, с учётом особенностей, установленных настоящей частью.

Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию города Нефтеюганска заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
2. реквизиты постановления главы города Нефтеюганска об установлении публичного сервитута;
3. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
4. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
5. сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
6. содержание публичного сервитута;
7. обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
8. сфера действия публичного сервитута;
9. указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

В решении о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

1. местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
2. реквизиты постановления администрации города Нефтеюганска об установлении публичного сервитута;
3. сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
4. сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
5. сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
6. содержание публичного сервитута;
7. сфера действия публичного сервитута;
8. указание на бессрочность публичного сервитута;
9. решение о прекращении действия публичного сервитута.

К решению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

14.Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

15.Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации города Нефтеюганска соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

16.Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией города Нефтеюганска убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

17.Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

Статья 14. Развитие застроенных территорий

1.Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (микрорайона) или его части (частей).

2.Решение о развитии застроенной территории принимается главой города Нефтеюганска по инициативе органа государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, администрации города, физических или юридических лиц.

3. Развитие застроенной территории осуществляется в соответствии со статьями 46.1 - 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 15. Комплексное развитие территорий по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества

1.Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее также - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей) является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

3.Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии со статьёй 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 16. Комплексное развитие территории по инициативе администрации города

1.Комплексное развитие территории по инициативе администрации города является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2.Комплексное развитие территории по инициативе администрации города осуществляется в соответствии со статьями 46.10-46.11 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 17. Земельный контроль

1. На территории города Нефтеюганска осуществляется государственный, муниципальный и общественный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель, использованием земель по целевому назначению организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

1. Порядок осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель города Нефтеюганска осуществляется в соответствии с Административным регламентом, утвержденным постановлением администрации города Нефтеюганска.

Статья 18. Градостроительная ценность территории города Нефтеюганска

1. Градостроительная ценность территории - это мера способности территории удовлетворять определённые общественные требования к её состоянию и использованию.
2. Объектами градостроительной оценки могут выступать элементы планировочной структуры территории города Нефтеюганска, функциональные зоны, земельные участки.
3. Градостроительная ценность территории может определяться следующими факторами:
4. местоположение в системе расселения;
5. наличие социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;
6. техническое состояние и историко-культурная ценность застройки;
7. экологическое и санитарное состояние среды;
8. безопасность от неблагоприятных техногенных и природных воздействий и явлений;
9. эстетические качества ландшафта;
10. иные показатели.

Статья 19. Платежи за землю на территории города Нефтеюганска

1. Использование земли и земельных участков на территории города Нефтеюганска является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.
2. Земельный налог, порядок определения размера, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности города Нефтеюганска, устанавливаются решением Думы города Нефтеюганска в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, гражданским и земельным законодательством.

3.В целях обеспечения инвестиционной привлекательности территорий города Нефтеюганска допускается осуществлять дифференциацию земельных платежей (установление различных ставок земельного налога и размера арендной платы) в зависимости от видов разрешённого использования земельных участков.

Ставки арендной платы в городе Нефтеюганске за земельные участки, находящиеся в собственности Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Ханты-Мансийского автономного округа - Югры от 02.12.2011 № 457-п «Об арендной плате за земельные участки земель населенных пунктов».

Для земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, коэффициент переходного периода, применяемый при расчете размера арендной платы, устанавливается решением Думы города.

Арендная плата ежегодно изменяется в одностороннем порядке арендодателем на размер уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год и плановый период.

Статья 20. Основные принципы организации застройки территории города Нефтеюганска

Застройка территории города Нефтеюганска (строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов) основывается на следующих основных принципах:

1. застройка должна производиться исключительно в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры и нормативно-правовыми актами города Нефтеюганска;
2. при застройке должны соблюдаться требования технических регламентов, в том числе в области санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, охраны окружающей среды, противопожарной безопасности;
3. застройку территории города Нефтеюганска производить на основании положений Генерального плана города Нефтеюганска, в соответствии с требованиями настоящих Правил, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, в соответствии с документацией по планировке территории (при наличии) и действующим законодательством в области градостроительства.

Статья 21. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города Нефтеюганска обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения (застройщики).
2. Право на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства может быть реализовано на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную или негосударственную экспертизу и утверждённой в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, а также на основании разрешения на строительство, выданного в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3.Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ханты-Мансийского автономного округа -Югры.

4. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство без разрешения на строительство, обязаны соблюдать требования градостроительного законодательства, включая требования установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, местных нормативов градостроительного проектирования, требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей.

5.За несоблюдение указанных в части 4 настоящей статьи требований указанные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 22. Инженерные изыскания

1.Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в соответствии со статьей 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в соответствии со статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2.Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию»).

5. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий. Утверждение проектной документации

1.Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной~~,~~ радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

2.Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.Утверждение проектной документации осуществляется в соответствии со статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 25. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки и проекту межевания территории (в случае строительства линейного объекта) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.
2. Разрешение на строительство выдается департаментом градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом.

3.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт департамент градостроительства и земельных отношений администрации города Нефтеюганска в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и административным регламентом.

Статья 26. Контроль за осуществлением застройки на территории города Нефтеюганска

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории города Нефтеюганска проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи предоставленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2.Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53 и 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Административным регламентом «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

2.ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1)основные виды разрешённого использования;

2)условно разрешённые виды использования;

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

2.Применительно к каждой территориальной зоне статьями 47-81 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

3.Изменение одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид осуществляется в соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=0D6E2F4E52DB7D0330CFA8451BA8BBF876E0D2761A9C329F09E636600EB66215A0B3C3F4ED7B0319P7j6J) Градостроительного кодекса Российской Федерации, Административным регламентом «Предоставление разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства».

Статья 29. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1.Состав и порядок установления предельных (минимальные и (или) максимальные) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии со сводом правил «Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска и иными требованиями действующего законодательства.

Статья 30. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства.

2.Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3.Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Административным регламентом «Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства».

Статья 31. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1.Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

1. существующие виды использования земельных участков и/или объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства;
2. существующие виды использования земельных участков и/или объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и/или объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и/или объектов капитального строительства не допускаются;
3. существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;
4. существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и несоответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом, и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков, видов разрешенного использования объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться только путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, видами разрешённого использования объектов капитального строительства, установленными градостроительными регламентами.

5.В соответствии со статьей 85 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если использование, указанных в части 1 настоящей статьи, земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

3.ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА.

Статья 32. Общие положения о планировке территории

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.Назначение, виды документации по планировке территории определены статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.Общие требования к документации по планировке территории определены статьями 41.1, 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации и Постановлением Правительства ХМАО-Югры «О составе и содержании проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования ХМАО-Югры документов территориального планирования муниципальных образований автономного округа».

4.Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными статьями 45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации

5.Подготовка проектов планировки территории осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации

6.Подготовка проектов межевания территории осуществляется в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Подготовка проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, осуществляется в соответствии с Положением о составе и содержании проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации.

8.Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в соответствии с требованиями, предусмотренными статьей 41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4.ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 33. Порядок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений органами местного самоуправления города, а также права граждан контролировать принятие администрацией города Нефтеюганска решений по землепользованию и застройке.

2. Порядок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний установлен Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам регулирования градостроительной деятельности в городе Нефтеюганске, утвержденным решением Думы города Нефтеюганска, с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации и Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

5.ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 34. Порядок внесения изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения Порядка применения Правил, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории, карты границ территорий для осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории либо градостроительных регламентов.

2.Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.Функции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесению в них изменений осуществляет градостроительная комиссия администрации города.

6.ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Градостроительное регулирование и градостроительное регламентирование использования территории города Нефтеюганска

Статья 35. Планировочная организация территории города Нефтеюганска

1.Планировочная организация (структура) территории города Нефтеюганска представляет собой систему (порядок) размещения различных территориально-пространственных элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов) и функциональных зон.

2.Планировочная организация (структура) территории города Нефтеюганска формируется с учётом следующих факторов:

1)характеристики планируемого развития территории;

2)обеспечение компактного размещения и взаимосвязи функциональных зон;

3)рациональное районирование территории в увязке с системой общественных центров, инженерно-транспортной инфраструктурой;

4)эффективное использование территории в зависимости от её градостроительной ценности;

5)комплексный учёт архитектурно-градостроительных традиций, природно-климатических, ландшафтных, национально-бытовых и других особенностей;

6)охрана окружающей природной среды, объектов культурного наследия.

7)обеспечение возможности размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, предусмотренных документами территориального планирования (за исключением линейных объектов);

8)ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.На карте [градостроительного зонирования](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_106):

установлены границы [территориальных зон](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_107), отвечающие требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

отображены границы населенного пункта, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий;

установлены территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории,

Статья 36. Виды территориальных зон

На карте градостроительного зонирования города Нефтеюганска установлены границы следующих территориальных зон:

| Кодовые обозначения  территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
| 1 | 2 |
| Жилые зоны | |
| Ж.1 | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж.2 | Зоны застройки малоэтажными жилыми домами |
| Ж.3 | Зона существующей жилой застройки без развития (кроме объектов местного значения) |
| Ж.3-1 | Зона среднеэтажной жилой застройки |
| Ж.4 | Зоны застройки многоэтажными жилыми домами |
| Общественно-деловые зоны | |
| ОД | общественно-деловая зона |
| ОД.1 | Общественно-деловая подзона (с ограничением разрешённых видов использования) |
| ОД.2 | общественно-деловая подзона (учебных комплексов) |
| ОЗУ | Зона здравоохранения |
| Производственные зоны | |
| П.1 | Зона промышленных предприятий I класса  опасности |
| П.2 | Зона промышленных предприятий II класса  опасности |
| П.3 | Зона промышленных предприятий III класса  опасности |
| П.4 | Зона промышленных предприятий IV класса  опасности |
| П.5 | Зона промышленных предприятий V класса  опасности |
| КС | Зона коммунально-складского назначения |
| НМ | Зона добычи полезных ископаемых |
| Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры | |
| ИЗ | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ТА | Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта |
| ТА-1 | зона размещения автозаправочных станций |
| ТА-2 | зона объектов гаражного назначения(ГСК*)* |
| ТВ | Зона объектов инфраструктуры воздушного  транспорта |
| Рекреационные зоны | |
| Р.1 | Зона спорта |
| Р.2 | зона отдыха (рекреации) |
| Р.3 | Зона природных территорий |
| Зона сельскохозяйственная | |
| СИ | Зона сельскохозяйственного использования |
| СИ-1 | Зона ведения сельского хозяйства |
| ЗЖ | Зона животноводства |
| Зоны специального назначения | |
| СК | Зона кладбищ |
| ЗОП | Зона общего пользования |

Статья 37. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования - границы территорий (зон), в пределах которых действуют особые правовые режимы их использования в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством, в том числе техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, местными нормативами градостроительного проектирования города Нефтеюганска.

2.К линиям градостроительного регулирования относятся:

1)красные линии;

2)границы зон с особыми условиями использования территории (санитарно-защитных зон, водоохранных зон, полос отвода автомобильных и железных дорог, зон охраны объектов культурного наследия, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, охранных зон инженерных сетей и сооружений и других);

3)линии регулирования застройки (линии отступов от границ земельных участков или от красных линий, произведённых в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений и за пределами которых, запрещено строительство зданий, строений, сооружений);

4)границы зон действия публичных сервитутов;

5)жёлтые линии (границы зон возможного распространения завалов жилой и общественной застройки, промышленных, коммунально-складских зданий, расположенных, как правило, вдоль городских магистралей устойчивого функционирования).

3.К линиям градостроительного регулирования могут относиться границы земельных участков, границы функциональных и территориальных зон, границы природных объектов и иные линии.

4.Границы [зон с особыми условиями использования территорий](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_104)**,** границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Вся информация о линиях градостроительного регулирования для использования земельных участков и объектов капитального строительства должна быть отражена в градостроительном плане земельного участка.

Статья 38. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определен правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
5. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом города Нефтеюганска;
6. видов территориальных зон;
7. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования города Нефтеюганска.
8. В [градостроительном регламенте](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_109), установленном согласно статьям 47-81 настоящих Правил, в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указаны:

1)[виды разрешенного использования земельных участков](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_37)и[объектов капитального строительства](file:///C:\Users\Dementieva\Desktop\Нефтьюганск\Работа%20над%20ПЗЗ\Градостроительный%20кодекс%20Российской%20Федерации%20от%2029%20декабря%20.rtf#sub_1010);

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.

5.Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, установлены статьёй 39 настоящих Правил.

6.Использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8.В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, использование таких земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 39. Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

2.Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, определенные частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.В границах территорий общего пользования решения об использовании земельных участков, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация города Нефтеюганска в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, в том числе статьёй 40 настоящих Правил.

4.Использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами определяется в соответствии с федеральными законами, требованиями технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

5.Использование земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, определяется в соответствии с законодательством о недрах.

6.Использование земельных участков, занятых водными поверхностями, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

7.Действие градостроительного регламента не устанавливается на земельные участки, определенные частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 40. Использование земельных участков, строительство, реконструкция объектов капитального строительства в границах территорий общего пользования.

1.Согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации земельные участки (территории) общего пользования предназначены для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка общего пользования - 12.0.

2. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим или юридическим лицам исключительно в аренду в порядке, установленном земельным законодательством.

3.Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон.

4.В составе территориальных зон могут выделяться земельные участки общего пользования в соответствии с [федеральным](consultantplus://offline/ref=91C1BE064CB4F70B4159D8927C15AFD33668EF108E2A9F701B73B3E8CE4B079F0752EC357E2BA8xDu8K) законом, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования земель общего пользования определяется органами местного самоуправления

7.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 41. Зоны с особыми условиями использования территории

На Карте градостроительного зонирования территории города Нефтеюганска отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

1)зоны санитарной охраны источника водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

2)водоохранные зоны;

3)прибрежные защитные полосы;

4)береговые полосы;

5)санитарно-защитные зоны;

6)горные отводы;

7)охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;

8)приаэродромная территория;

9)иные зоны.

Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3.В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения, устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

Статья 43 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в охранной зоне аэродрома

1. Приаэродромная территория устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом, земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

2. На приаэродромной территории могут выделяться следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования земельных участков и осуществления экономической и иной деятельности:

1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов;

2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инженерной и коммерческой инфраструктурам аэропорта;

3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории;

4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны;

5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов;

6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц;

7) седьмая подзона, в которой ввиду превышения уровня шумового, электромагнитного воздействий, выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух запрещается размещать объекты, виды которых в зависимости от их функционального назначения определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом гигиенических нормативов, установленных законодательством в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

4. Порядок установления приаэродромной территории и порядок выделения на приаэродромной территории подзон, в которых устанавливаются ограничения использования земельных участков и осуществления экономической и иной деятельности, утверждается Правительством Российской Федерации.

5. Согласование уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти проекта правил землепользования и застройки применительно к расположенным полностью или частично на приаэродромной территории городского округа, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного полностью или частично на приаэродромной территории, осуществляется на основании заключения оператора аэродрома гражданской авиации либо организации, осуществляющей эксплуатацию аэродрома экспериментальной авиации или уполномоченной федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находится аэродром государственной авиации, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8.ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 44. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1.К правоотношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, Правила применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу, с учетом особенностей, предусмотренных пунктами 2, 3 настоящей статьи.

2. Настоящие Правила не применяются при принятии уполномоченным органом решения о выдаче разрешения на строительство физическому или юридическому лицу в случаях, когда у такого физического или юридического лица имеется действующий договор аренды земельного участка в целях осуществления строительства, заключенный до вступления в силу настоящих Правил, либо иные права на земельный участок (право собственности, право постоянного (бессрочного) пользования, право безвозмездного срочного пользования, право пожизненного наследуемого владения, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)), возникшие до вступления в силу настоящих Правил, и в отношении такого земельного участка до вступления в силу настоящих Правил утвержден градостроительный план, срок действия которого не истек.

3. Действие настоящих Правил не распространяется на правоотношения, возникшие на основании принятых уполномоченным органом до дня вступления в силу настоящих Правил решений о выдаче разрешения на строительство и о продлении срока действия разрешения на строительство.

Настоящие Правила не применяются при принятии уполномоченным органом после вступления в силу настоящих Правил решения о продлении срока действия разрешения на строительство, если указанное разрешение на строительство было выдано до дня вступления в силу настоящих Правил.

Статья 45. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии со статьей 58 Градостроительного кодекса Российской Федерации.