



ИНВ. № 668 НС

Экз. № 2

**Правила
землепользования и застройки города
Нефтеюганска Ханты-Мансийского
автономного округа - Югры**

Директор института

Ялова С.В.

Руководитель проекта

Щеткина В.А.

Санкт-Петербург
2010

| | |
|---|----|
| Содержание | |
| Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | 5 |
| ГЛАВА 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления города Нефтеюганска | 5 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах | 5 |
| Статья 2. Отношения, регулируемые Правилами | 9 |
| Статья 3. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила | 10 |
| Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений | 10 |
| Статья 5. Область применения Правил | 11 |
| Статья 6. Ответственность за нарушение Правил | 12 |
| Статья 7. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Нефтеюганска | 12 |
| Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления города Нефтеюганска по регулированию землепользования и застройки | 12 |
| Статья 9. Полномочия Градостроительной комиссии администрации города Нефтеюганска | 13 |
| Статья 10. Общие положения о регулировании использования земельных участков, использования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 13 |
| Статья 11. Основы землепользования в городе Нефтеюганске | 13 |
| Статья 12. Формирование и предоставление земельных участков для строительства | 14 |
| Статья 13. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска | 15 |
| Статья 14. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 15 |
| Статья 15. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска | 16 |
| Статья 16. Публичные сервитуты на территории города Нефтеюганска | 16 |
| Статья 17. Развитие застроенных территорий | 20 |
| Статья 18. Земельный контроль | 20 |
| Статья 19. Градостроительная ценность территории города Нефтеюганска | 21 |
| Статья 20. Платежи за землю на территории города Нефтеюганска | 21 |
| Статья 21. Основные принципы организации застройки территории города Нефтеюганска | 22 |
| Статья 22. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства | 22 |
| Статья 23. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий | 23 |
| Статья 24. Проектная документация объекта капитального строительства | 23 |
| Статья 25. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации | 24 |
| Статья 26. Разбивка осей зданий | 25 |
| Статья 27. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 25 |
| Статья 28. Контроль за осуществлением застройки на территории города Нефтеюганска | 26 |
| Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 26 |
| ГЛАВА 2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | 27 |
| Статья 30. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 27 |

| | |
|---|----|
| Статья 31. Согласование параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства | 29 |
| Статья 32. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента | 30 |
| Статья 33. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 31 |
| Статья 34. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 32 |
| Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 33 |
| ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления города Нефтеюганска | 34 |
| Статья 36. Общие положения о планировке территории | 34 |
| Статья 37. Подготовка документации по планировке территории | 36 |
| ГЛАВА 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки | 39 |
| Статья 38. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 39 |
| ГЛАВА 5. Внесение изменения в Правила землепользования и застройки | 40 |
| Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила | 40 |
| ГЛАВА 6. Градостроительное зонирование и градостроительное регламентирование использования территории города Нефтеюганска | 42 |
| Статья 40. Планировочная организация территории города Нефтеюганска | 42 |
| Статья 41. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования | 43 |
| Статья 42. Линии градостроительного регулирования | 44 |
| Статья 43. Градостроительный регламент | 45 |
| Статья 44. Застройка земельных участков и использование объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 48 |
| Статья 45. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования | 48 |
| ГЛАВА 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории города Нефтеюганска | 49 |
| Статья 46. Зоны с особыми условиями использования территории | 49 |
| Статья 47. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 49 |
| ГЛАВА 8. Заключительные положения | 51 |
| Статья 48. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям | 51 |
| Статья 49. Действие Правил по отношению к градостроительной документации | 51 |
| Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА | 52 |
| Статья 50. Карта градостроительного зонирования | 52 |
| Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 52 |
| Статья 51. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон | 52 |
| Статья 52. Ж.1. Зона индивидуальной жилой застройки | 53 |
| Статья 53. Ж.2. Зона малоэтажной жилой застройки | 55 |
| Статья 54. Ж.3. Зона среднеэтажной жилой застройки | 57 |
| Статья 55. Ж.4. Зона многоэтажной жилой застройки | 60 |
| Статья 56. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон | 63 |

| | |
|---|-----|
| Статья 57. ОДЖ. Общественно-деловая зона с включением жилой застройки..... | 64 |
| Статья 58. ОД.1. Общественно-деловая зона (с ограничением разрешённых видов использования)..... | 67 |
| Статья 59. ОД.2. Общественно-деловая зона многофункционального назначения (с расширенным списком разрешенных видов использования) | 68 |
| Статья 60. ОД.3. Общественно-деловая зона административно-делового назначения..... | 71 |
| Статья 61. ОД.4. Зона смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов..... | 73 |
| Статья 62. ОЗУ. Зона здравоохранения..... | 75 |
| Статья 63. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон | 76 |
| Статья 65. П.1. Зона промышленных предприятий I класса опасности..... | 76 |
| Статья 66. П.2. Зона промышленных предприятий II класса опасности | 78 |
| Статья 67. П.3. Зона промышленных предприятий III класса опасности..... | 79 |
| Статья 68. П.4. Зона промышленных предприятий IV класса опасности..... | 80 |
| Статья 69. П.5. Зона промышленных предприятий V класса опасности | 81 |
| Статья 70. КС. Зона коммунально-складского назначения | 83 |
| Статья 71. НМ. Зона добычи полезных ископаемых | 85 |
| Статья 72. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры..... | 85 |
| Статья 73. ИЗ. Зона объектов инженерной инфраструктуры..... | 86 |
| Статья 74. ТА. Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта..... | 88 |
| Статья 75. ТВ. Зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта | 89 |
| Статья 76. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны рекреационного назначения | 90 |
| Статья 77. Р.1. Зона спорта | 91 |
| Статья 78. Р.2. Зона активного отдыха | 92 |
| Статья 73. Р.3. Зона пассивного отдыха..... | 93 |
| Статья 74. Р.4. Зона природных территорий..... | 94 |
| Статья 75. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны сельскохозяйственного использования | 94 |
| Статья 76. СУ. Зона сельскохозяйственных угодий | 95 |
| Статья 77. ЗЖ. Зона животноводства | 96 |
| Статья 78. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны специального назначения | 96 |
| Статья 79. СК. Зона кладбищ | 97 |
| Статья 80. СЗО. Зона складирования и захоронения отходов | 98 |
| Статья 81. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения | 99 |
| Статья 82. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон линейных объектов инфраструктуры | 100 |
| Статья 83. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос | 107 |
| Статья 84. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон..... | 108 |
| Статья 85. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением..... | 111 |
| Статья 86. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода..... | 111 |

Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

ГЛАВА 1. Регулирование 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.

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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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: охранный 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, 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, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты (за пределы красных линий не должны выступать здания и сооружения).

Культовые объекты – объекты для проведения религиозных обрядов.

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).

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 фото-ателье, 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 патологоанатомические, 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.

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.

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.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

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.

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.

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 воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I-II 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 образования.

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.

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

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

Статья 2. Отношения, регулируемые Правилами

Правила землепользования и застройки города Нефтеюганска (далее - Правила) регулируют отношения в области использования земельных участков, использования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части, отнесённой Градостроительным кодексом Российской Федерации к вопросам, регулируемым законодательством о градостроительной деятельности.

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 в городе Нефтеюганске пространственной среды, благоприятной для жизнедеятельности человека и устойчивого развития города;
- 2) 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, использования территорий в зонах с особыми условиями использования территорий;
- 3) 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 значения;
- 4) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц – 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;
- 5) 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.

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 и органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа, органы местного самоуправления города Нефтеюганска, а также физические и юридические лица.

Статья 5. Область применения Правил

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные на территории города Нефтеюганска земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. 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 при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, градостроительных планов земельных участков, права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

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

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

4) рассмотрении в городской комиссии, в окружных комиссиях, в органах исполнительной власти города Нефтеюганска, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства;

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

3. Действие настоящих Правил не распространяется на:

1) объекты благоустройства территории;

2) выполнение работ по изменению объектов капитального строительства, указанные в нормативных правовых актах;

4. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются, за исключением случаев, установленных настоящими Правилами.

5. Решения органов исполнительной власти города Нефтеюганска, противоречащие настоящим Правилам могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 6. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 7. Общие положения о градостроительном зонировании территории города Нефтеюганска

1. Содержащиеся в настоящих Правилах материалы градостроительного зонирования города Нефтеюганска включают в себя:

1) Карту градостроительного зонирования;

2) градостроительные регламенты.

2. Положения, относящиеся к Карте градостроительного зонирования, регулируются частью II настоящих Правил.

3. Положения, относящиеся к градостроительным регламентам, регулируются частью III настоящих Правил.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления города Нефтеюганска по регулированию землепользования и застройки

1. К полномочиям Думы города Нефтеюганска в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки и внесение в них изменений;

2) иные полномочия.

2. К полномочиям главы города Нефтеюганска в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки;

2) утверждение документации по планировке территории;

3) принятие решений о назначении публичных слушаний;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) иные полномочия.

3. К полномочиям администрации города Нефтеюганска в области землепользования и застройки относятся:

1) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

2) организация и проведение публичных слушаний;

3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;

4) выдача разрешений на строительство;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- б) изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- 8) иные полномочия.

Статья 9. Полномочия Градостроительной комиссии администрации города Нефтеюганска

1. Градостроительная комиссия администрации города Нефтеюганска (далее также – Комиссия) формируется, в том числе, в целях обеспечения требований настоящих Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно настоящим Правилам застройки, а также согласно Положению о Градостроительной комиссии администрации города Нефтеюганска, утверждённому постановлением главы города Нефтеюганска от 19 мая 2008 года № 881. Комиссия является совещательным органом при главе города Нефтеюганска.

Статья 10. Общие положения о регулировании использования земельных участков, использования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Настоящие Правила регулируют использование земельных участков, использование, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства посредством:

- 1) установления порядка использования и застройки земельных участков;
- 2) градостроительного зонирования территории города Нефтеюганска – установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

Статья 11. Основы землепользования в городе Нефтеюганске

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

2. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории города Нефтеюганска подлежат разграничению на земли государственной федеральной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа и земли муниципальной собственности города Нефтеюганска.

3. Земельные участки предоставляются: для целей строительства объектов капитального строительства; для целей, не связанных со строительством; для иных целей.

4. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование,

пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

5. Принципы предоставления земельных участков для целей строительства установлены статьёй 12 настоящих Правил.

6. Порядок предоставления земельных участков для строительства устанавливается администрацией города Нефтеюганска.

7. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. 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 прав на земельные участки, для регистрации сформированных земельных участков в государственном кадастре объектов недвижимости.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Градостроительные планы земельных участков выдаются физическим и юридическим лицам - правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, при условии, что земельные участки сформированы, зарегистрированы в государственном кадастре объектов недвижимости в установленном порядке.

4. 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.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства. Выбор земельных участков для строительства производится в соответствии со статьёй 31 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

1) гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

2) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, не находящихся в частной собственности физических и юридических лиц.

Статья 13. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением следующих объектов местного значения города Нефтеюганска при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

а) объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения города Нефтеюганска;

б) автомобильные дороги местного значения города Нефтеюганска;

2) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности города Нефтеюганска, в случаях, установленных законами Ханты-Мансийского автономного округа.

2. Установление порядка изъятия, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд производится органами государственной власти Российской Федерации.

Статья 14. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд города Нефтеюганска, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления города Нефтеюганска уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в неё включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нём недвижимого имущества, зарегистрированного в установленном порядке на момент уведомления

собственника о предстоящем изъятии земельного участка, а также все убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт местного бюджета города Нефтеюганска.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 15. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города Нефтеюганска

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города Нефтеюганска осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 13 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 города Нефтеюганска, 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 семь лет. 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 16. Публичные сервитуты на территории города Нефтеюганска

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

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

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, выявляет необходимость проведения Градостроительной комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 части 5 настоящей статьи, главе города Нефтеюганска. Глава города Нефтеюганска, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

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.

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

8. Глава города Нефтеюганска в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении 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 данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

9. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». 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.

10. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением администрации города Нефтеюганска согласно части 8 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

11. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, 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 постановлении администрации города Нефтеюганска 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 постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

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

13.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.

14.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.

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

Статья 17. Развитие застроенных территорий

1.Заинтересованные физические и юридические лица, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа вправе обратиться в администрацию города Нефтеюганска с заявлением, содержащим предложение о развитии соответствующей застроенной территории.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие предложение о развитии соответствующей застроенной территории.

Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскиза границ и эскиза застройки соответствующей застроенной территории и иных материалов, обосновывающих целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

2.Органы местного самоуправления города Нефтеюганска могут осуществлять развитие застроенных территории по собственной инициативе.

3.Решение о развитии застроенной территории принимается главой города Нефтеюганска.

4.Условия и порядок осуществления развития застроенной территории определены статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 18. Земельный контроль

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

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

3.Порядок осуществления муниципального земельного контроля за использованием земель города Нефтеюганска установлен постановлением главы города «Об утверждении Положения о муниципальном земельном контроле на территории Города Нефтеюганска» от 11 июня 2008 года № 1045.

Статья 19. 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:

- 1) местоположение в системе расселения;
- 2) наличие социальной, инженерной и транспортной инфраструктур;
- 3) техническое состояние и историко-культурная ценность застройки;
- 4) экологическое и санитарное состояние среды;
- 5) безопасность от неблагоприятных техногенных и природных воздействий и явлений;
- 6) эстетические качества ландшафта;
- 7) другие показатели.

Статья 20. 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.Порядок исчисления и уплаты земельного налога, порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности города Нефтеюганска, устанавливаются решением Думы города в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, а также 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.

Статья 21. 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) застройка должна производиться на основании положений Генерального плана города Нефтеюганска, в соответствии с требованиями градостроительных регламентов настоящих Правил и с обязательным учётом характеристик планируемого развития территории, утверждённых проектами планировки территории;

4) отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут производить только в случаях и в порядке, установленных настоящими Правилами.

Статья 22. 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 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, 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 части требований указанные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 23. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий

1. Топографо-геодезические изыскания – это комплекс инженерных работ, результатом которых являются материалы и данные о ситуации и рельефе местности, существующих зданиях и сооружениях, элементах планировки и другие сведения, необходимые для проектирования, строительства и эксплуатации объектов. Топографо-геодезические изыскания предназначены для отображения земной поверхности в деталях, со всеми подземными и наземными коммуникациями.

2. Инженерно-геологические изыскания – это комплекс инженерных работ, выполняемых с целью изучения инженерно-геологических условий района строительства, включая физико-механические свойства грунтов и гидрогеологические данные для архитектурно-строительного проектирования и строительства объектов.

3. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания проводятся специализированными организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 24. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и 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. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов

капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 25. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

3. Предметом государственной 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, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

4. Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Пошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком.

6. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

7. Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 26. Разбивка осей зданий

1. Координационная ось – одна из координационных линий, определяющих членение здания или сооружения на модульные шаги и высоты этажей.

2. Разбивка координационных осей зданий, сооружений производится при подготовке проектной документации.

3. Правила нанесения координационных осей определяются законодательством Российской Федерации о техническом регулировании.

Статья 27. 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 и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдаётся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа или администрацией города Нефтеюганска в соответствии с их компетенцией.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, не указанном в части 2 настоящей статьи, выдаёт администрация города Нефтеюганска.

4. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаёт администрация города Нефтеюганска.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. Порядок выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определён статьями 51 и 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением администрации города Нефтеюганска «Об утверждении порядка выдачи разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию на территории муниципального образования город Нефтеюганск» от 13 ноября 2009 года № 2009.

Статья 28. 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.

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

3. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 29. 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.

Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого

разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе города Нефтеюганска.

6.Глава города Нефтеюганска в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций 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.

7.Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8.Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 30. 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 51-86 настоящих Правил установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с

обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 51-86 настоящих Правил.

Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

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

4.Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города Нефтеюганска, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления города Нефтеюганска, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5.Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

1) без согласования в случаях:

а) если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

б) если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования;

2) с согласованием параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 31 настоящих Правил.

6.Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

Общая площадь земельных участков с условно разрешёнными видами использования не должна превышать допустимой доли, установленной параметрами планируемого развития территориальной зоны, в которой расположены данные земельные участки.

7.Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 35 настоящих Правил застройки.

8.Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 31. Согласование параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства

1.Согласование выбора правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется в случаях, когда выбор вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства осуществляется в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания группы объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования, расположенных на нескольких земельных участках, а параметры планируемых вспомогательных видов разрешённого использования не определены в соответствии с проектом планировки территории и не указаны в градостроительном плане соответствующего земельного участка.

2.Расчёты необходимых и целесообразных в указанных целях параметров вспомогательных видов разрешённого использования осуществляются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югра и другими требованиями действующего законодательства.

3.Правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства, заинтересованный в применении вспомогательных видов разрешённого использования, направляет в Комиссию заявление о согласовании, в котором указываются планируемые параметры вспомогательных видов разрешённого использования.

4.Комиссия в течение 30 дней со дня получения заявления рассматривает данное заявление, проверяет правомерность и обоснованность указанных параметров вспомогательных видов разрешённого использования с учётом окружающей застройки, согласовывает заявленные параметры

вспомогательных видов разрешённого использования или отказывает в согласовании, если эти параметры противоречат требованиям части 2 настоящей статьи.

5.Отказ Комиссии в согласовании параметров вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства может быть обжалован в судебном порядке.

Статья 32. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1.Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, проектов зон охраны памятников истории и культуры, документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2.Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 4 статьи 30 настоящих Правил, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

а) когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом;

б) когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом;

в) когда изменения, указанные в двух предыдущих подпунктах пункта 1, не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

а) указанных в статьях 29, 31 и 35 настоящих Правил;

б) установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3.Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Статья 33. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

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

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

5) иные показатели.

2.В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3.Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4.Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 34. 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.

3. 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.

4. 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 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.

Статья 35. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в Части III настоящих Правил, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление должно содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе города Нефтеюганска.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

1) требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, проектов зон охраны памятников истории и культуры и других требований, установленных действующим законодательством;

2) прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава города Нефтеюганска в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 13 статьи 39 настоящих Правил.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления города Нефтеюганска

Статья 36. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

4) проектов межевания как отдельных документов;

5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

6) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2.Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

1) границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);

2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

3) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения города Нефтеюганска;

4) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

1) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

2) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения города Нефтеюганска;

4) границ зон с особыми условиями использования территории;

5) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления города Нефтеюганска в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3.Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- 2) красные линии;
 - 3) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
 - 4) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд города Нефтеюганска, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд города Нефтеюганска без резервирования и изъятия, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
 - 5) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
 - 6) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
 - 7) и другие.
4. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

Статья 37. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории города Нефтеюганска осуществляется на основании Генерального плана города Нефтеюганска, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления города Нефтеюганска, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией города Нефтеюганска. Документация по планировке территории утверждается главой города Нефтеюганска.

4. Основанием для разработки документации по планировке являются:

1) решение о подготовке данной документации, принимаемое главой города Нефтеюганска;

2) заказ на подготовку данной документации.

5. В решении главы города Нефтеюганска о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) вид разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

6.Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 13 статьи 39 настоящих Правил.

7.Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров, выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является администрация города Нефтеюганска.

8.Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию города Нефтеюганска свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация города Нефтеюганска учитывает предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9.Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.

10.Администрация города Нефтеюганска осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям законодательства.

11.Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории города (проектов планировки территорий и проектов межевания территорий) требованиям законодательства включает в себя:

1) подтверждение соответствия Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории города, ранее утверждённым органами государственной власти и органами местного самоуправления, – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию планировки:

а) настоящим Правилам – в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

б) документам территориального планирования – в отношении того, что в подготовленной документации по планировке учитываются утверждённые такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

в) проектам планировки, утверждённым в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения – в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются;

г) проектам зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения – в части учёта границ таких зон и соответствующих ограничений (при их наличии);

2) подтверждение соответствия проекта (планировки и/или межевания территории):

- а) границам зон с особыми условиями использования территорий;
- б) красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры – в части соответствия их параметров (ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров) требованиям технических регламентов;
- в) минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;
- г) иным требованиям безопасности;

3) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства:

- а) признанных аварийными и подлежащих сносу;
- б) включённых в адресную городскую программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утверждённую в соответствии с законодательством;
- в) не соответствующих настоящим Правилам;

4) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории города.

12. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией города Нефтеюганска разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация направляет документацию по планировке главе города Нефтеюганска для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

13. Публичные слушания проводятся в соответствии со статьёй 38 настоящих Правил.

14. Администрация города Нефтеюганска направляет главе города Нефтеюганска подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

15. Глава города Нефтеюганска, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

16. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 13 статьи 39 настоящих Правил.

17. Положения, установленные частями 1-16 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки как отдельных

документов; 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе; 3) проектов межевания как отдельных документов.

18. Положения, установленные частями 1-16 настоящей статьи, применяются при подготовке 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания; 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящей части.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией города Нефтеюганска. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

19. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков в городе Нефтеюганске производятся в соответствии с Порядком, утверждённым постановлением администрации города Нефтеюганска от 25 февраля 2009 года № 530.

20. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой города Нефтеюганска, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

21. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа, органы местного самоуправления города Нефтеюганска, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

22. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Нефтеюганска. Порядок формирования и использования информационных фондов, цифровых информационных ресурсов информационной системы обеспечения градостроительной деятельности города Нефтеюганска определяются Положением об информационном обеспечении градостроительной деятельности города Нефтеюганска, утверждённым постановлением администрации города Нефтеюганска от 10 декабря 2009 года № 2683.

ГЛАВА 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 38. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией города Нефтеюганска решений по землепользованию и застройке.

2.Порядок проведения публичных слушаний установлен Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по вопросам регулирования градостроительной деятельности в городе Нефтеюганске, утверждённым решением Думы города Нефтеюганска от 2 апреля 2009 года № 543-IV.

ГЛАВА 5. Внесение изменения в Правила землепользования и застройки

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила

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

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

- 1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану города, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

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

3) органы местного самоуправления города Нефтеюганска в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории города;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4.Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Градостроительную комиссию администрации города.

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в уполномоченный орган администрации города для подготовки заключения о соответствии предложения утверждённой градостроительной документации города, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в

двухнедельный срок со дня получения копии предложения от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учётом заключения уполномоченного органа администрации города свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города.

6. Глава города с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение 30 дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

7. По поручению главы города Комиссия не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации города в сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по телевидению.

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

9. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой города решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учётом результатов

таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе города. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

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

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Думы города представляются:

- 1) проект решения главы города о внесении изменений с обосновывающими материалами;
- 2) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Думой города изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети Интернет.

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

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

ГЛАВА 6. Градостроительное зонирование и градостроительное регламентирование использования территории города Нефтеюганска

Статья 40. Планировочная организация территории города Нефтеюганска

1. Планировочная организация (структура) территории города Нефтеюганска представляет собой систему (порядок) размещения различных территориально-пространственных элементов (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.

Статья 41. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования

На Карте градостроительного зонирования города Нефтеюганска выделены следующие виды территориальных зон:

| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|---|--|
| 1 | 2 |
| | Жилые зоны |
| Ж.1 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж.2 | Зона малоэтажной жилой застройки |
| Ж.3 | Зона среднеэтажной жилой застройки |
| Ж.4 | Зона многоэтажной жилой застройки |
| | Общественно-деловые зоны |
| ОДЖ | Общественно-деловая зона с включением жилой застройки |
| ОД.1 | Общественно-деловая зона с ограничением разрешённых видов использования |
| ОД.2 | Общественно-деловая зона многофункционального назначения (с расширенным списком разрешённых видов использования) |
| ОД.3 | Общественно-деловая зона административно-делового назначения |
| ОД.4 | Зона смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов |
| 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 |

| 1 | 2 |
|-----|--|
| 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 |
| ТВ | Зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта |
| | Рекреационные зоны |
| Р.1 | Зона спорта |
| Р.2 | Зона активного отдыха |
| Р.3 | Зона пассивного отдыха |
| Р.4 | Зона природных территорий |
| | Зоны сельскохозяйственного использования |
| СУ | Зона сельскохозяйственных угодий |
| ЗЖ | Зона животноводства |
| | Зоны специального назначения |
| СК | Зона кладбищ |
| СЗО | Зона складирования и захоронения отходов |

Статья 42. 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 железных дорог, зон охраны объектов культурного наследия, зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения 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.

Статья 43. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом города Нефтеюганска;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. 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.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);
- 3) занятые линейными объектами.

5. Градостроительные регламенты не установлены для земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории города Нефтеюганска.

6. 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 44 настоящих Правил.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. 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, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Условные обозначения (индексы) особенностей видов использования, установленных статьями 51-80:

- 1) [01] - обслуживающие зону;
- 2) [02] - обслуживающие отдельные объекты зоны;
- 3) * - нормы расчёта автостоянок, обслуживающих отдельные объекты

зон:

| Наименование объектов | Единица измерения, мест парковки на показатель | Норма расчёта автостоянок, мест |
|---|---|---------------------------------|
| 1 | 2 | 3 |
| Учреждения управления, кредитно-финансовые и юридические учреждения | на 100 работников | 10 |
| Научные и проектные организации, средние специальные и высшие учебные заведения | на 100 работников, учащихся, студентов очной формы обучения | |
| Промышленные и коммунально-складские объекты | на 100 работников | 8 |

| 1 | | 2 | 3 |
|--|-------------|--|----------------------------------|
| Стационары всех типов со вспомогательными зданиями и сооружениями | | на 100 коек | 10 |
| Поликлиники | | на 100 посещений в смену | |
| Универсальные спортивно-зрелищные залы и спортивные сооружения | | на 100 мест | 7 |
| Клубы, дома культуры, кинотеатры, массовые библиотеки | | на 100 мест или единовременных посетителей | 10 |
| Театры, кинотеатры, цирки, концертные залы, выставки | | | |
| Торговые центры, магазины с торговой площадью, квадратных метров: | до 200 | на 100 квадратных метров торговой площади | 5 |
| | 200 и более | | 7 |
| Рыночные комплексы | | на 50 торговых мест | 25 |
| Предприятия общественного питания | | на 100 мест | 10 |
| Гостиницы | | | высшего разряда – 15; прочие – 8 |
| Парки | | на 100 единовременных посетителей | 7 |
| Вокзалы всех видов транспорта | | на 100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик» | 10 |
| Зоны кратковременного отдыха (базы спортивные, рыболовные и иные подобные) | | на 100 мест или единовременных посетителей | |
| Дома и базы отдыха и санатории | | на 100 отдыхающих и персонал | 7 |
| Береговые базы маломерного флота | | на 100 мест или единовременных посетителей | 10 |
| Садоводческие и огороднические объединения | | на 10 участков | 7 |

Статья 44. 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. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (скверов, пляжей, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация города Нефтеюганска в соответствии с требованиями, установленными статьёй 45 настоящих Правил.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация города Нефтеюганска.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории города Нефтеюганска, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры или органами местного самоуправления города Нефтеюганска в соответствии с федеральными законами.

Статья 45. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования

1. В настоящей статье содержится описание назначения основных территорий общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

2. В случае, когда в установленном порядке на основании проектов планировки (установления, изменения красных линий) изменяются границы территорий общего пользования и из их состава образуются иные территории, применительно к которым устанавливаются градостроительные регламенты, использование таких территорий осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются для целей размещения объектов, указанных в части 4 настоящей статьи, физическим или юридическим лицам исключительно в аренду в порядке, установленном земельным законодательством.

4. Земельные участки в границах территорий, занятых площадями, улицами, проездами, набережными, парками, скверами, бульварами, водными объектами могут быть предоставлены для размещения: фонтанов; игровых площадок, спортплощадок; проката игрового и спортивного инвентаря; комплексов аттракционов, игровых залов, бильярдных; помещений для компьютерных игр, интернет-кафе; танцплощадок, дискотек; летних театров и эстрад; киосков, лоточной торговли, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания; временных площадок, используемых для проведения культурно-массовых мероприятий; озеленения; малых архитектурных форм; пунктов оказания первой медицинской помощи; оранжерей; хозяйственных корпусов; опорных пунктов милиции; общественных туалетов; резервуаров для хранения воды; объектов пожарной охраны; стоянок автомобилей; площадок для выгула собак; мемориальных комплексов и других объектов.

ГЛАВА 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории города Нефтеюганска

Статья 46. 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) охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением;
- 7) горные отводы.

Статья 47. 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 дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. 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.

ГЛАВА 8. Заключительные положения

Статья 48. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

4. 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, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции в Градостроительную комиссию.

Статья 49. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города Нефтеюганска и не должны ему противоречить. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план города Нефтеюганска, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города Нефтеюганска, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и иные правовые акты города Нефтеюганска в области землепользования и застройки, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА НЕФТЕЮГАНСКА

Статья 50. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования города Нефтеюганска представляет собой чертёж с отображением границ города Нефтеюганска, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории (прилагается).

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 51. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки индивидуальными жилыми домами и многоквартирными жилыми домами различной этажности, другими объектами, предназначенными для проживания граждан.

2. В жилых зонах возможно размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и других объектов, связанных с проживанием граждан, обслуживающих жилые зоны и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

3. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами.

4. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории жилых зон по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», – V.

5. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

7. В состав жилых зон включены:

- 1) зона индивидуальной жилой застройки (Ж.1);
- 2) зона малоэтажной жилой застройки (Ж.2);
- 3) зона среднеэтажной жилой застройки (Ж.3);
- 4) зона многоэтажной жилой застройки (Ж.4).

Статья 52. Ж.1. Зона индивидуальной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома; - гостевые дома (до 3-х этажей); - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01]; - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; - объекты учреждений начального и среднего образования; - объекты учреждений детского дошкольного образования, совмещенные учреждениями начального образования; - объекты учреждений дополнительного | <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные малоэтажные жилые дома (до 3-х этажей); - культовые объекты; - объекты культурно-просветительских и зрелищные учреждений [01]; - ветеринарные лечебницы, клиники без содержания животных | <ul style="list-style-type: none"> - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - хозяйственные площадки; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - на участках для ведения личного подсобного хозяйства: гаражи, сады, огороды, хозяйственные и бытовые постройки; |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| <p>образования и досугово-развлекательного назначения [01];</p> <p>- объекты организаций торговли, общественного питания [01];</p> <p>- объекты кредитно-финансовых организаций;</p> <p>- объекты физкультурно-оздоровительного назначения [01];</p> <p>- объекты здравоохранения первой необходимости;</p> <p>- объекты бытового и коммунального обслуживания [01];</p> <p>- объекты инженерной инфраструктуры микрорайонного значения;</p> <p>- объекты кредитно-финансовых организаций</p> | | <p>- пожарные водоёмы;</p> <p>- малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции;</p> <p>- объекты инженерной инфраструктуры микрорайонного значения [01]</p> |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для индивидуальной застройки – 0,04 га;
 - б) для открытых стоянок из расчёта на одно машино-место:
 - легковых автомобилей – 25 м² (18 м² при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов);
 - автобусов – 40 м²;
 - велосипедов – 0,9 м²;
- 2) максимальная площадь земельных участков для индивидуальной застройки – 0,12 га;
- 3) максимальное количество этажей:
 - а) жилых домов – 3 этажа (включая цокольный и мансардный этаж);
 - б) хозяйственных построек и гаражей – 1 этаж;
- 4) минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для индивидуальных жилых домов с участками:
 - а) от индивидуального жилого дома – 3 метра;
 - б) от бани, гаража и других построек – 1 метр;
 - в) от стволов высокорослых деревьев – 4 метра;
 - г) от построек для содержания скота и птицы – 4 метра;
 - д) от стволов среднерослых деревьев – 2 метра;

- е) от кустарника – 1 метр;
- 5) минимальные отступы от красной линии:
 - а) до индивидуального жилого дома – 3 метра;
 - б) до хозяйственных построек – 5 метров;
 - в) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;
 - г) до поликлиник – 15 метров;
- б) минимальное расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям – 6 метров;
- 7) требования к ограждению земельных участков:
 - а) максимальная высота ограждений земельных участков – 2 метра;
 - б) характер ограждения должны быть единообразны, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц;
 - в) минимальная светопрозрачность ограждений – 50%;
- 8) максимальный процент застройки в границах земельного участка для индивидуальных жилых домов – 60%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 53. Ж.2. Зона малоэтажной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома 1-3 этажей; - блокированные жилые дома 1-3 этажей; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01]; - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; | <ul style="list-style-type: none"> - культовые объекты; - кинотеатры; - ветлечебницы без содержания животных | <ul style="list-style-type: none"> - встроенные в первый этаж, наземные открытые, подземные стоянки автотранспорта [01]; - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - хозяйственные площадки; |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты учреждений среднего образования; - объекты учреждений детского дошкольного образования, совмещенные учреждениями начального образования; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения [01]; - объекты бытового и коммунального обслуживания [01]; - объекты здравоохранения первой необходимости (аптеки); - объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения; - объекты кредитно-финансовых организаций; - гостиницы; - объекты торговли; - объекты общественного питания; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры микрорайонного значения | | <ul style="list-style-type: none"> - на участках для ведения личного подсобного хозяйства: сады, огороды, хозяйственные и бытовые постройки; - гаражи; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для многоквартирных жилых домов принимается из расчёта –1,5 м² на 1 м² общей площади жилых помещений;

б) для блокированной застройки – принимается из расчета – 0,006 га. на одну квартиру;

в) для гаражей и стоянок легковых автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, в зависимости от этажности гаражей и стоянок:

- одноэтажных – 30 м²;
- двухэтажных – 20 м²;
- трехэтажных – 14 м²;
- четырехэтажных – 12 м²;

- г) для открытых стоянок из расчёта на одно машиноместо:
 - легковых автомобилей – 25 м^2 (18 м^2 при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов);
 - автобусов – 40 м^2 ;
 - велосипедов – $0,9 \text{ м}^2$;
- 2) максимальная площадь земельных участков:
 - а) для многоквартирных жилых домов принимается из расчёта – $3,57 \text{ м}^2$ на 1 м^2 общей площади жилых помещений;
 - б) для блокированной застройки – принимается из расчета – $0,010$ га на одну квартиру;
- 3) предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;
- 4) максимальное количество этажей:
 - а) жилых домов и общественных зданий – 3 этажа (с возможностью использования дополнительно мансардного этажа);
 - б) хозяйственных построек, гаражей – 1 этаж;
- 5) минимальные отступы до границ земельных участков:
 - а) от красной линии улиц - 5 метров;
 - б) от красной линии проездов - 3 метра;
 - в) допускается размещение жилых зданий по красным линиям в условиях реконструкции сложившейся застройки;
 - б) минимальные отступы до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям для блокированных домов с участками:
 - а) от жилого дома блокированной застройки – $3,0 \text{ м}$;
 - б) от бани, гаража и других построек – $1,0 \text{ м}$;
 - в) от стволов высокорослых деревьев – $4,0 \text{ м}$;
 - г) от стволов среднерослых деревьев – $2,0 \text{ м}$;
 - д) от кустарника – $1,0 \text{ м}$;
- 7) минимальные отступы от красной линии:
 - а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;
 - б) до поликлиник – 15 метров;
- 8) требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц и проездов не допускается устройство ограждений выше 2 метров;
- 9) максимальный процент застройки в границах земельного участка:
 - а) для многоквартирных жилых домов – 40 %;
 - б) для блокированных жилых домов – 50 %.
- 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 54. Ж.3. Зона среднеэтажной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажные жилые дома; - среднеэтажные жилые дома с встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения видов использования, предусмотренных данной статьёй; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01]; - гостиницы; - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; - объекты учреждений начального и среднего образования; - общежития; - объекты торговли товарами первой необходимости и повседневного спроса и общественного питания встроенные или пристроенные в жилые дома [01]; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения [01]; - объекты здравоохранения первой необходимости [01]; - объекты бытового и коммунального обслуживания [01]; - административные, офисные объекты [01]; | <ul style="list-style-type: none"> - 1-3 этажные блокированные жилые дома [02]; - культовые объекты | <ul style="list-style-type: none"> - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - площадки для выгула собак; - наземные открытые стоянки, подземные и полузаглубленные паркинги автотранспорта [02]*; - автостоянки боксового типа для постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам [02]; - паркинги [02] *; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты инженерной инфраструктуры [01] |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты инженерной инфраструктуры; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельного участка:
 - а) многоквартирного жилого здания принимается из расчёта – $0,88 \text{ м}^2$ на 1 м^2 общей площади жилых помещений;
 - б) гаражей и стоянок легковых автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, в зависимости от их этажности:
 - одноэтажных – 30 м^2 ;
 - двухэтажных – 20 м^2 ;
 - трехэтажных – 14 м^2 ;
 - четырехэтажных – 12 м^2 ;
 - в) для открытых стоянок из расчёта на одно машино-место:
 - легковых автомобилей – 25 м^2 (18 м^2 при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов);
 - автобусов – 40 м^2 ;
 - велосипедов – $0,9 \text{ м}^2$;
- 2) максимальная площадь земельных участков многоквартирного жилого здания определяется исходя из нормы $1,52 \text{ м}^2$ на 1 м^2 общей площади жилых помещений;
- 3) предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;
- 4) минимальное количество этажей жилого дома – 4 этажей;
- 5) максимальное количество этажей (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории):
 - а) жилых и общественных зданий – 8 этажей;
 - б) объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;
 - в) объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа;
 - г) иных объектов: гостиниц – 8 этажей, объектов общественного назначения – 4 этажа;
- б) минимальные отступы от границ земельных участков:
 - а) жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

б) допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах;

7) минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;

б) до поликлиник – 15 метров;

8) требования к ограждению земельных участков:

а) выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается;

б) максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

в) выделение участка ограждением для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается;

9) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

а) для многоквартирных среднеэтажных жилых домов – 45 %;

б) для объектов иного назначения – 50 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 55. Ж.4. Зона многоэтажной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - многоэтажные многоквартирные жилые дома; - многоэтажные многоквартирные жилые дома с размещением в нижних этажах объектов торгового, бытового и общественного назначения, виды использования которых предусмотрены данной статьёй; | <ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами; - культовые объекты; - многоэтажные паркинги; - наземные открытые стоянки | <ul style="list-style-type: none"> - детские и спортивные площадки, площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - площадки для выгула собак; - наземные открытые стоянки автотранспорта* [02]; - автостоянки боксового типа для |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; - объекты учреждений начального и среднего образования; - объекты учреждений и организаций высшего, среднего и начального профессионального образования; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения [01]; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - общежития; - гостиницы; - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений [01]; - объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения [01]; - объекты здравоохранения первой необходимости [01]; - объекты общественного питания (встроенные или пристроенные в жилые дома [01]; - объекты торговли товарами первой необходимости и повседневного спроса [01]; - объекты бытового и | | <p>постоянного хранения транспортных средств, принадлежащих инвалидам [02];</p> <ul style="list-style-type: none"> - многоэтажные автостоянки (паркинги)* [02]; - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| коммунального обслуживания [01]; - административные, офисные объекты [01]; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка:

а) многоквартирного жилого здания – исходя из расчёта 0,45 м² на 1м² общей площади жилых помещений;

б) гаражей и стоянок легковых автомобилей принимается из расчёта на одно машино-место, в зависимости от их этажности:

- одноэтажных – 30 м²;
- двухэтажных – 20 м²;
- трехэтажных – 14 м²;
- четырехэтажных – 12 м²;

2) максимальная площадь земельных участков многоквартирного жилого здания определяется исходя из нормы 1,04 м² на 1м² общей площади жилых помещений;

3) предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;

4) минимальное количество этажей жилого дома – 9 этажей;

5) максимальное количество этажей (применяется одновременно при условии соблюдения требований зон с особыми условиями использования территории):

- а) жилых и общественных зданий – не ограничено;
- б) объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;
- в) объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа;
- б) минимальные отступы от границ земельных участков:

а) жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

б) допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах;

7) минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;

б) до поликлиник – 15 метров;

8) требования к ограждению земельных участков:

а) выделение участка многоквартирного жилого дома ограждением не допускается;

б) максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

в) выделение участка для объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается;

9) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

а) для многоквартирных многоэтажных жилых домов – 45%;

б) для объектов иного назначения – 50%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 56. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

2. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

4. В состав общественно-деловых зон включены:

1) общественно-деловая зона с включением жилой застройки (ОДЖ);

2) общественно-деловая зона (с ограничением разрешённых видов использования) (ОД.1);

3) общественно-деловая зона многофункционального назначения (с расширенным списком разрешённых видов использования) (ОД.2);

4) общественно-деловая зона административно-делового назначения (ОД.3);

5) зона смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов (ОД.4);

6) зона здравоохранения (ОЗУ).

Статья 57. ОДЖ. Общественно-деловая зона с включением жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; - объекты учреждений начального и среднего образования; - объекты учреждений и организаций высшего, среднего и начального профессионального образования; - административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты научно-исследовательских, | <ul style="list-style-type: none"> - культовые объекты | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - наземные открытые стоянки автотранспорта [02]*; - многоэтажные паркинги [02]*; - объекты инженерной инфраструктуры [01] |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <p>проектных, конструкторских, творческих, медиаорганизаций;</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты организаций средств массовой информации, печати; - объекты пассажирского транспорта городского значения; - объекты торговли, общественного питания; - гостиницы; - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений; - объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - объекты учреждений и организаций здравоохранения; - объекты учреждений и организаций социального обеспечения; - объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания; - многоэтажные паркинги; - объекты инженерной инфраструктуры; - объекты мест отдыха общего пользования (парки, скверы, бульвары) | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков :

а) минимальная площадь земельных участков жилых зданий - исходя из норм, установленных строками а) и б) подпункта 1) пункта 2 статьи 53, строкой а) подпункта 1) пункта 2 статьи 54, строкой а) подпункта 1) пункта 2 статьи 55 настоящих Правил в зависимости от этажности жилого дома;

б) максимальная площадь земельных участков жилых домов - исходя из норм, установленных строками а) и б) подпункта 2) пункта 2 статьи 53,

подпунктом 2) пункта 2 статьи 54, подпунктом 2) пункта 2 статьи 55 настоящих Правил в зависимости от этажности жилого дома;

в) предельные размеры земельных участков иных зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений:

а) минимальная высота жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения – 5 этажей;

б) максимальная высота:

– жилых домов, в том числе со встроенно-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения – 16 этажей;

– объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;

– объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа;

3) минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;

б) до поликлиник – 15 метров;

4) минимальные отступы от границ земельных участков:

а) жилые здания с квартирами на первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красной линии магистральных улиц – не менее 6 метров, жилых улиц и проездов – не менее 3 метров (если иное не определено линией регулирования застройки, проектом планировки территории);

б) допускается размещать по красной линии жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, а в условиях реконструкции сложившейся застройки на жилых улицах – жилые здания с квартирами в первых этажах;

5) требования к ограждению земельных участков:

а) выделение участка многоквартирного жилого дома и объектов иного назначения, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается;

б) максимальная высота ограждений учреждений и организаций здравоохранения, детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

б) максимальный процент застройки в границах земельного участка:

а) жилой застройки – 50 %;

б) объектов иного назначения – 60 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОДЖ, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 58. ОД.1. Общественно-деловая зона (с ограничением разрешённых видов использования)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - многофункциональные объекты общественно-делового и обслуживающего назначения; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - лабораторные, научно-лабораторные корпуса, научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации; административные корпуса; - объекты здравоохранения первой необходимости [01], - административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих, медиаорганизаций; - объекты организаций средств массовой информации, печати; - объекты торговли, общественного питания; - объекты, связанные с содержанием и обслуживанием транспортных средств (автомобильного транспорта); - объекты физкультурно-оздоровительного назначения закрытого типа; | <ul style="list-style-type: none"> - АЗС, ГАЗС | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения санитарно-защитного назначения; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства; многоэтажные паркинги*; - открытые и подземные стоянки |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - коммунально-складские организации; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; - объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания; - жилые дома, в том числе со встроено-пристроенными в нижних этажах объектами бытового, торгового и иного общественного назначения; - многоэтажные паркинги, паркинги; - автосалоны с выставочным залом; - гостиницы, общежития; - пожарные депо; - культовые объекты | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений – определяется проектом планировки территории;

3) требования к ограждению земельных участков: выделение участков ограждением, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается;

4) минимальные отступы от красной линии:

а) до поликлиник – 15 метров;

б) до стен иных зданий, строений, сооружений - 3 метра;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 59. ОД.2. Общественно-деловая зона многофункционального назначения (с расширенным списком разрешенных видов использования)

1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - многофункциональные объекты общественно-делового и обслуживающего назначения; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - объекты учреждений и организаций высшего, среднего и начального профессионального образования; - учебные, учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса, учебно-производственные корпуса, научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации; административные корпуса; - общежития [01]; - объекты учреждений детского дошкольного воспитания; - объекты учреждений начального и среднего образования; - объекты учреждений дополнительного образования и досугово-развлекательного назначения; - объекты здравоохранения первой необходимости [01], - объекты учреждений и организаций социального обеспечения; - административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты научно-исследовательских, проектных, | <ul style="list-style-type: none"> ветлечебницы; - жилые дома | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - площадки для отдыха; - многоэтажные паркинги [02]*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <p>конструкторских, творческих, медиаорганизаций;</p> <ul style="list-style-type: none"> - объекты организаций средств массовой информации, печати; - объекты торговли, общественного питания; - гостиницы; - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений; - объекты, связанные с содержанием и обслуживанием транспортных средств (автомобильного транспорта); - вертолётные площадки; - объекты, связанные с содержанием и обслуживанием вертолётов; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания; - многоэтажные паркинги; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры - культовые объекты | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков зданий, строений, сооружений в границах зоны определяются проектом планировки территории;

2) максимальная высота:

а) объектов учреждений детского дошкольного образования – 3 этажа;

б) объектов учреждений начального и среднего образования – 4 этажа;

в) иных зданий, строений, сооружений – определяется проектом планировки территории;

3) требования к ограждению земельных участков:

а) максимальная высота ограждений детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

б) выделение иных участков, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, ограждением не допускается;

4) минимальные отступы от красной линии:

а) до стен зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 25 метров;

- б) до поликлиник – 15 метров;
- в) до стен иных зданий, строений, сооружений – 3 метра;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 60. ОД.3. Общественно-деловая зона административно-делового назначения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - объекты кредитно-финансовых организаций; - объекты учреждений и организаций высшего, среднего и начального профессионального образования; - административные, офисные объекты, многофункциональные общественно-деловые центры; - объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих, медиаорганизаций; - объекты организаций средств массовой информации, печати; - объекты торговли, | <ul style="list-style-type: none"> - АЗС, ГАЗС | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - наземные открытые стоянки автотранспорта* [01]; - многоэтажные паркинги* [02]; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|---|
| <p>общественного питания [01];</p> <ul style="list-style-type: none"> - гостиницы; - объекты культурно-просветительских и зрелищных учреждений; - объекты учреждений дополнительного образования; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - объекты учреждений и организаций здравоохранения; - объекты учреждений и организаций социального обеспечения; - объекты учреждений и организаций бытового и коммунального обслуживания; - многоэтажные паркинги; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры - культовые объекты | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков определяются проектом планировки территории;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется проектом планировки территории;

3) минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – 3 метра;

4) требования к ограждению земельных участков:

а) максимальная высота объектов учреждений и организаций здравоохранения – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

б) выделение участков иных зданий, строений, сооружений ограждениями, кроме режимных предприятий, имеющих охранную зону, не допускается;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 61. ОД.4. Зона смешанного размещения общественно-деловых и производственных объектов.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты торговли, общественного питания; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления; - объекты учреждения высшего, среднего и начального профессионального образования; - объекты кредитно-финансовых организаций; - административные, офисные объекты; - объекты организаций средств массовой информации, печати; - объекты научно-исследовательских, проектных, конструкторских, творческих, медиаорганизаций; - объекты учреждений бытового и коммунального обслуживания; - промышленные производства и коммунально-складские объекты пятого класса опасности; - объекты, связанные с | <ul style="list-style-type: none"> - гостиницы | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения (парки, скверы, бульвары); - малые архитектурные формы; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - наземные открытые стоянки автотранспорта <p>*[01]</p> |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <p>содержанием и обслуживанием транспортных средств (автомобильного транспорта);</p> <ul style="list-style-type: none"> - спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты закрытого типа; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения закрытого типа; - объекты учреждений здравоохранения первой необходимости; - паркинги; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры; - объекты, связанные с содержанием и обслуживанием автомобильного транспорта; - многоэтажные паркинги; - культовые объекты; - гостиницы; - пожарные депо; - автосалоны по продаже автомобилей с выставочными залами | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные размеры земельных участков определяются в соответствии с требованиями Местных нормативов градостроительного проектирования в муниципальном образования город Нефтеюганск;

2) предельное количество этажей – определяется проектом планировки территории;

3) минимальные отступы от границ земельных участков до красных линий – определяются проектом планировки территории.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОД.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 62. ОЗУ. Зона здравоохранения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты здравоохранения; - объекты здравоохранения первой необходимости; - объекты учебных заведений медицинского направления; - объекты учреждений и организаций социального обеспечения; - объекты учреждений здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека; - объекты учреждений и организаций органов государственной власти и местного самоуправления [01] | <ul style="list-style-type: none"> - культовые объекты | <ul style="list-style-type: none"> - наземные открытые стоянки автотранспорта [01]; - площадки для отдыха, прогулок; - хозяйственные площадки; - малые архитектурные формы, зелёные насаждения, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков – определяются проектом планировки территории;

2) предельная высота зданий, строений, сооружений – определяется проектом планировки территории;

3) минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений в границах зоны – 15 метров;

4) требования к ограждению земельных участков: максимальная высота объектов учреждений и организаций здравоохранения – 2 метра, светопрозрачность – не менее 50 %;

5) максимальный процент застройки в границах земельного – 30 %;

6) минимальный процент озеленения в границах земельного участка – 50 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ОЗУ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 63. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Зона предназначена для размещения новых и расширения (реконструкции) существующих производственных предприятий, научно-производственных учреждений, складских помещений, учреждений транспортного и жилищно-коммунального хозяйства, предприятий оптовой и мелкооптовой торговли.

2. На территориях производственных зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения, предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

3. В состав зон производственного назначения включены:

- 1) зона промышленных предприятий I класса опасности (П.1);
- 2) зона промышленных предприятий II класса опасности (П.2);
- 3) зона промышленных предприятий III класса опасности (П.3);
- 4) зона промышленных предприятий IV класса опасности (П.4);
- 5) зона промышленных предприятий V класса опасности (П.5);
- 6) зона коммунально-складского назначения (КС);
- 7) зона добычи полезных ископаемых (НМ).

Статья 65. П.1. Зона промышленных предприятий I класса опасности

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия I класса опасности; - склады и оптовые базы I класса опасности; - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - административные здания предприятий; - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, | | <ul style="list-style-type: none"> - демонстрационные и выставочные площадки продукции; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - паркинги*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; - зелёные насаждения |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| автомобильные мойки; - научно-производственные учреждения; - объекты водного транспорта; - речной пассажирский порт, речной вокзал; - яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции; - предприятия автосервиса с выставочными залами; - автозаправочные станции; - салоны по продаже автомобилей; - санитарно-технические сооружения; - пожарные депо | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры участков и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории;

2) предельные размеры земельных участков объектов коммунально-складского назначения установлены в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 66. П.2. Зона промышленных предприятий II класса опасности

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия II класса опасности; - склады и оптовые базы II класса опасности; - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - административные здания предприятий; - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; - научно-производственные учреждения; - объекты водного транспорта; - речной пассажирский порт, речной вокзал; - яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции; - предприятия автосервиса с выставочными залами; - автозаправочные станции; - салоны по продаже автомобилей; - санитарно-технические сооружения; - пожарные депо | | <ul style="list-style-type: none"> - демонстрационные и выставочные площадки продукции; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - паркинги*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; - зелёные насаждения |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры участков и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории;

2) предельные размеры земельных участков объектов коммунально-складского назначения установлены в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 67. П.3. Зона промышленных предприятий III класса опасности

1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия III класса опасности; - склады и оптовые базы III класса опасности; - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - административные здания предприятий; - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; - научно-производственные учреждения; - объекты водного транспорта; - речной пассажирский порт, речной вокзал; - яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции; - предприятия автосервиса с выставочными залами; | | <ul style="list-style-type: none"> - демонстрационные и выставочные площадки продукции; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - паркинги*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; - зелёные насаждения |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - автозаправочные станции; - салоны по продаже автомобилей; - санитарно-технические сооружения; - пожарные депо | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры участков и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории;

2) предельные размеры земельных участков объектов коммунально-складского назначения установлены в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 68. П.4. Зона промышленных предприятий IV класса опасности

1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|--|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия IV класса опасности; - склады и оптовые базы IV класса опасности; - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - административные здания предприятий; - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; | | <ul style="list-style-type: none"> - демонстрационные и выставочные площадки продукции; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - паркинги*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - научно-производственные учреждения; - объекты водного транспорта; - речной пассажирский порт, речной вокзал; - яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции; - предприятия автосервиса с выставочными залами; - автозаправочные станции; - салоны по продаже автомобилей; - гаражи; - санитарно-технические сооружения; - пожарные депо | | - зелёные насаждения |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры участков и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории;

2) предельные размеры земельных участков объектов коммунально-складского назначения установлены в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 69. П.5. Зона промышленных предприятий V класса опасности

1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - промышленные предприятия V класса опасности; - склады и оптовые базы V класса опасности; | | <ul style="list-style-type: none"> - демонстрационные и выставочные площадки продукции; - объекты физкультурно-оздоровительного |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - административные здания предприятий; - мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки; - научно-производственные учреждения; - объекты водного транспорта; - речной пассажирский порт, речной вокзал; - яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции; - предприятия автосервиса с выставочными залами; - автозаправочные станции; - салоны по продаже автомобилей; - санитарно-технические сооружения; - пожарные депо | | <ul style="list-style-type: none"> назначения; - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - паркинги*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; - зелёные насаждения |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры участков и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории;

2) предельные размеры земельных участков объектов коммунально-складского назначения установлены в соответствии с частью 2 статьи 70 настоящих Правил.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 70. КС. Зона коммунально-складского назначения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - склады различного назначения III - V классов опасности; - установки для низкотемпературного хранения; - малые предприятия и цеха малой мощности по переработке и хранению пищевых продуктов, фрукто- и овощехранилища; - предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - паркинги для постоянного хранения автомобилей; - санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; - офисные и административные здания организаций различного профиля [02]; - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по реализации готовой продукции; - предприятия жилищно-коммунального хозяйства, в том числе с ремонтными мастерскими и гаражами; - объекты коммунально-бытового назначения; - автозаправочные станции, автомойки, станции техобслуживания и техосмотра автотранспортных средств; | | <ul style="list-style-type: none"> - погрузо-разгрузочные площадки; - питомники растений для озеленения предприятия и санитарно-защитных зон; - наземные открытые стоянки автотранспорта*; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01]; - зелёные насаждения |

| 1 | 2 | 3 |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - автотранспортные предприятия, логистические центры; - ветлечебницы; - пожарные депо; - объекты, сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры общегородского и районного значения III - V классов опасности, в том числе объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков | | |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальные размеры земельных участков:

а) складов, предназначенных для обслуживания города – из расчёта 2,5 м² на человека;

б) общетоварных продовольственных складов:

– одноэтажных – из расчёта 310 м² на 1000 человек;

– многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 210 м² на 1000 человек;

в) общетоварных непродовольственных складов:

– одноэтажных – из расчёта 740 м² на 1000 человек;

– многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 490 м² на 1000 человек;

г) установок для низкотемпературного хранения (мяса, мясных продуктов, рыбы, рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов, яиц):

– одноэтажных – из расчёта 190 м² на 1000 человек;

– многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 70 м² на 1000 человек;

д) овоще- и фруктохранилищ:

– одноэтажных – из расчёта 3100 м² на 1000 человек;

– многоэтажных (при средней высоте этажа 6 метров) – из расчёта 610 м² на 1000 человек;

е) складов строительных материалов (потребительских) и твёрдого топлива – из расчёта 300 квадратных метров на 1000 человек.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне КС и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 71. НМ. Зона добычи полезных ископаемых

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| - объекты добычи полезных ископаемых (нефтяные месторождения) | | - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Режим использования зоны добычи полезных ископаемых устанавливается в соответствии с положениями Федерального закона Российской Федерации «О недрах».

2. Предельные размеры земельных участков, параметры разрешённого строительства, реконструкции и иные параметры для объектов промышленности определяются проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне НМ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 72. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры

1. Зона инженерной инфраструктуры определена для размещения сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

2. В зону инженерной инфраструктуры включаются территории, необходимые для технического обслуживания и охраны объектов, сооружений и коммуникаций зоны

3. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого, общественно-делового назначения, объектов образования, объектов здравоохранения не допускается.

4. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии с генеральным планом города, схемой территориального планирования области, схемами территориального планирования Российской Федерации, строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

5. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектной документации должны предусматриваться мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами

этих территорий и осуществлены за счет застройщика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

6. Зоны транспортной инфраструктуры определены для размещения объектов, сооружений и коммуникаций автомобильного и воздушного транспорта и сопутствующих им объектов инженерной инфраструктуры.

7. В состав зон инженерной и транспортной инфраструктур включены:

- 1) зона объектов инженерной инфраструктуры (ИЗ);
- 2) зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта (ТА);
- 3) зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта (ТВ).

Статья 73. ИЗ. Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| - объекты энергообеспечения, теплоснабжения, связи, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков и другие объекты инженерной инфраструктуры городского значения | | |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков:

а) минимальные размеры земельных участков:

- для размещения котельных – 0,7 га;
- для канализационных очистных сооружений – 0,2 га;
- для размещения газонаполнительных станций – 6 га;
- для водоочистных сооружений – 0,1 га;

б) максимальные размеры земельных участков:

- для закрытых понизительных подстанций, включая комплектные и распределительные устройства напряжением 110-220 кВ – 0,8 га;
- для пунктов перехода воздушных линий в кабельные – 0,1 га;
- для размещения котельных – 3,5 га;
- для канализационных очистных сооружений – 55 га;
- для размещения газонаполнительных станций – 8 га;
- газонаполнительных пунктов и промежуточных складов баллонов – 0,6 га;

- для водоочистных сооружений – 24 га;

2) отступы от объектов инженерной инфраструктуры до иных зданий, строений, сооружений:

а) минимальное расстояние в свету от отдельно стоящих газораспределительных пунктов (далее – ГРП) до зданий и сооружений в кварталах:

- при давлении газа на вводе ГРП до 0,6 (6) МПа (кгс/см²) – 10 метров;
- при давлении газа на вводе ГРП свыше 0,6 (6) до 1,2 (1,2) МПа (кгс/см²) – 15 метров;

б) минимальное расстояние от отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20 киловольт при числе трансформаторов не более двух мощностью до 1000 киловольт на ампер следует принимать:

- до окон жилых домов и общественных зданий – 10 метров;
- до зданий лечебно-профилактических учреждений – 5 метров;

в) расстояния от компрессорных станций:

| Элементы застройки, водоёмы | Расстояния от станций для трубопроводов 1 и 2 классов с диаметром труб в миллиметрах, метров | | | | | | | |
|-----------------------------|--|---------|---------|----------|-----------|------------|---------|-------------|
| | 1 класс | | | | | | 2 класс | |
| | до 300 | 300-600 | 600-800 | 800-1000 | 1000-1200 | более 1200 | до 300 | 300 и более |
| Населённый пункт | 500 | | 700 | | | | 500 | |
| Водопроводные сооружения | 250 | 300 | 350 | 400 | 450 | 500 | 250 | 300 |
| Малоэтажные жилые здания | 100 | 150 | 200 | 250 | 300 | 350 | 75 | 150 |

г) расстояния от нефтеперекачивающих станций:

| Элементы застройки | Расстояния от станций по категориям нефтеперекачивающих станций, метров | | |
|------------------------------|---|-----|-----|
| | III | II | I |
| Населённый пункт | 100 | 150 | 200 |
| Водопроводные сооружения | | | |
| Отдельные малоэтажные здания | 50 | 75 | 100 |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ИЗ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 74. ТА. Зона объектов инфраструктуры автомобильного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - предприятия автосервиса с выставочными залами; - автозаправочные станции; - станции технического обслуживания; - салоны по продаже автомобилей; - мойки; - автостоянки для постоянного и временного хранения автотранспортных средств, (паркинги, гаражи, открытые стоянки, автопарки) | <ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания | <ul style="list-style-type: none"> - встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания; - общественные туалеты; - хозяйственные площадки; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - зелёные насаждения; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельные размеры земельных участков:

а) минимальный размер земельного участка АЗС:

- АЗС на 2 колонки – 0,1 га;
- АЗС на 5 колонок – 0,2 га;
- АЗС на 7 колонок – 0,3 га;
- АЗС на 9 колонок – 0,35 га;
- АЗС на 11 колонок – 0,4 га;

б) минимальный размер земельного участка СТО:

- СТО на 10 постов – 1,0 га;
- СТО на 15 постов – 1,5 га;
- СТО на 25 постов – 2,0 га;
- СТО на 40 постов – 3,5 га;

в) минимальный размер земельного участка:

| | | |
|---|-------------------------------|--------|
| Многоэтажных гаражей для легковых автомобилей и баз проката легковых автомобилей на | 100 автотранспортных средств | 0,5 га |
| | 300 автотранспортных средств | 1,2 га |
| | 500 автотранспортных средств | 1,6 га |
| | 800 автотранспортных средств | 2,1 га |
| | 1000 автотранспортных средств | 2,3 га |
| Гаражей грузовых автомобилей на | 100 автотранспортных средств | 2 га |
| | 200 автотранспортных средств | 3,5 га |
| | 300 автотранспортных средств | 4,5 га |
| | 500 автотранспортных средств | 6 га |
| Автобусных парков на | 100 автотранспортных средств | 2,3 га |
| | 200 автотранспортных средств | 3,5 га |
| | 300 автотранспортных средств | 4,5 га |
| | 500 автотранспортных средств | 6,5 га |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ТА и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 75. ТВ. Зона объектов инфраструктуры воздушного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|---|
| 1 | 2 | 3 |
| <ul style="list-style-type: none"> - объекты управления воздушным движением, расположенных как на территории, так и за территорией аэропорта; - взлётно-посадочные полосы (площадки); - места стоянки воздушных средств; - объекты авиатопливообеспечения; - пассажирские терминалы; - грузовые терминалы; | <ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания | <ul style="list-style-type: none"> - встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания; - складские помещения; - общественные туалеты; - хозяйственные площадки; - малые архитектурные формы, элементы |

| 1 | 2 | 3 |
|---|---|--|
| | | благоустройства, скульптурные композиции; - зелёные насаждения; - автостоянки [02]; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки территории.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне ТВ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 76. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны рекреационного назначения

1.В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2.Для земель покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

3.На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4.Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

5.В состав зон рекреационного назначения включены:

- 1) зона спорта (Р.1);
- 2) зона активного отдыха (Р.2);
- 3) зона пассивного отдыха (Р.3);
- 4) зона природных территорий (Р.4).

Статья 77. Р.1. Зона спорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - спортивные и спортивно-зрелищные сооружения и объекты; - объекты физкультурно-оздоровительного назначения; - зелёные насаждения; - здания вспомогательного и административного назначения [01]; - сооружения для экстремальных видов спорта; - гостиницы 01] | | <ul style="list-style-type: none"> - складские помещения спортивного инвентаря; - хозяйственные площадки; - общественные туалеты; - пункты проката спортивного инвентаря; - площадки для отдыха; - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) предельная площадь земельных участков – определяется проектом планировки территории;

2) максимальная высота зданий, строений, сооружений – определяется проектом планировки территории;

3) минимальный процент озеленения земельных участков – 40%;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 78. Р.2. Зона активного отдыха

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого Ипользования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - парки, сады, скверы, бульвары; - парки культуры и отдыха; - комплексы аттракционов; - открытые спортивные площадки, теннисные корты, катки и другие аналогичные объекты; - летние театры и эстрады; - пляжи; - велосипедные и пешеходные дорожки; - лыжные трассы; - пляжи | <ul style="list-style-type: none"> - гостиницы | <ul style="list-style-type: none"> - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - предприятия общественного питания [01]; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - общественные туалеты; - хозяйственные площадки; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков:

а) для садов – 3 га;

б) для скверов – 0,5 га;

в) для парков – 5 га;

г) для объектов в границах зоны – определяются проектом планировки территории;

2) минимальный процент озеленения участков, занятых объектами спорта и развлечения – 20 %;

3) минимальный процент озеленения участков, занятых зелёными насаждениями, объектами отдыха – 70 %;

4) максимальный процент застройки земельного участка объектами вспомогательных видов использования – 7%.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 73. Р.3. Зона пассивного отдыха

1.Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - парки, сады, скверы, бульвары; - парки культуры и отдыха; - комплексы аттракционов; - летние театры и эстрады; - предприятия общественного питания [01]; - питомники древесных и кустарниковых растений, цветочно-оранжерейные хозяйства | <ul style="list-style-type: none"> - гостиницы | <ul style="list-style-type: none"> - малые архитектурные формы, элементы благоустройства, скульптурные композиции; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - общественные туалеты; - хозяйственные площадки; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2.Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков:
 - а) для садов – 3 га;
 - б) для скверов – 0,5 га;
 - в) для парков – 5 га;
- 2) минимальная площадь питомников – 80 гектаров;
- 3) минимальный процент озеленения территории – 70 %;
- 4) максимальный процент застройки земельного участка объектами вспомогательных видов использования – 7%.

3.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 74. Р.4. Зона природных территорий

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения (лесные массивы, кустарники, луга, заболоченные территории и прочее); - велосипедные и пешеходные дорожки; - лыжные трассы; - пляжи; - питомники древесных и кустарниковых растений, цветочно-оранжерейные хозяйства; - автомобильные дороги | | <ul style="list-style-type: none"> - малые архитектурные формы, элементы благоустройства; - открытые детские, спортивные площадки; - площадки для отдыха; - хозяйственные площадки; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 75. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для размещения коллективных садоводств, огородов, дач, крестьянских и фермерских хозяйств и иных объектов в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей и животноводстве.

В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

- 1) зона сельскохозяйственных угодий (СУ);
- 2) зона животноводства (ЗЖ).

Статья 76. СУ. Зона сельскохозяйственных угодий

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - садовые земельные участки; - дачные земельные участки; - огородные земельные участки; - некапитальные жилые строения | | <ul style="list-style-type: none"> - дворовые постройки; - индивидуальные гаражи на придомовом участке; - общественные резервуары для хранения воды; - противопожарные водоёмы |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельного участка для садоводства, огородничества и дачного строительства следует принимать – 0,04 гектара;

2) минимальное расстояние от здания и сооружения общего пользования до границ садовых, огороднических (дачных) участков на расстоянии – 4 метра;

3) минимальное расстояние от территории садоводческого и огороднического (дачного) объединения:

а) до автодорог I, II, III категории – 50 м;

б) до автодорог IV и V категории – 25 м;

4) минимальное расстояние от границ садовых, огороднических (дачных) участков:

а) до лесных массивов – 15 м;

б) до площадки для мусоросборников – 20 м;

в) до зданий и сооружений общего пользования – 4 м.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов строительства, находящихся в зоне СУ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 77. ЗЖ. Зона животноводства

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - крестьянские и фермерские хозяйства; - сельскохозяйственные предприятия; - личные подсобные хозяйства; - объекты по производству, переработке, транспортировке, хранению и реализации сельскохозяйственной продукции | | <ul style="list-style-type: none"> - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства — определяются проектом планировки территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СЖ и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 78. Градостроительные регламенты. Особенности застройки и землепользования на территории зоны специального назначения

1. В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

4. В составе зон специального назначения выделены:

- 1) зона кладбищ (СК);
- 2) зона складирования и захоронения отходов (СЗО).

Статья 79. СК. Зона кладбищ

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - культовые объекты; - действующие кладбища, колумбарии; - кладбища, закрытые на период консервации; - объекты похоронного обслуживания | | <ul style="list-style-type: none"> - зелёные насаждения; - элементы благоустройства; - общественные туалеты; - объекты транспортной и инженерной инфраструктуры [01] |

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный Закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03).

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) максимальная площадь земельных участков – 40 га;
- 2) минимальные отступы от границ:

| Здания (земельные участки) учреждений и предприятий обслуживания | Минимальные расстояния, метров | |
|--|--------------------------------|---|
| | до красной линии | до стен жилых домов, до зданий общеобразовательных школ, до детских дошкольных и лечебных учреждений до спортивно-развлекательных, культурно-просветительных и учреждений социального обеспечения |
| Кладбища традиционного захоронения и крематории | 6 | при площади менее 10 га – 100; от 10 до 20 га – 300; от 20 до 40 га – 500 |
| Кладбища для погребения после кремации | | 100 |
| Закрытые кладбища | | 50 |
| Похоронные бюро, бюро магазинов похоронного обслуживания | | 50 |
| Предприятия ритуальных услуг и дома траурных обрядов | | 100 |

3) площадь мест захоронения должна быть не менее 70% общей площади территории кладбища.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СК и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 80. СЗО. Зона складирования и захоронения отходов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды разрешённого использования |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - свалки ТБО; - склады неутилизованных промышленных отходов; - скотомогильники | | |

Использование территорий свалок осуществляется в соответствии с «Инструкцией по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твёрдых бытовых отходов» утв. Министерством строительства Российской Федерации 2 ноября 1996 г. и «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов» СанПиН 2.1.7.1038—01.

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальные размеры земельных участков:
 - а) предприятий по промышленной переработке бытовых отходов – из расчёта 0,04 га на 1000 тонн отходов в год;
 - б) складов свежего компоста – из расчёта 0,02 га на 1000 тонн отходов в год;
 - в) полигонов – из расчёта 0,05 га на 1000 тонн отходов в год;
 - г) полей компостирования – из расчёта 2 га на 1000 тонн отходов в год;
 - д) полей ассенизации – из расчёта 0,2 га на 1000 тонн отходов в год;
 - е) сливных станций – из расчёта 0,04 га на 1000 тонн отходов в год;
 - ж) мусороперегрузочных станций – из расчёта 0,3 га на 1000 тонн отходов в год;
 - з) полей складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу) – из расчёта 0,3 га на 1000 тонн отходов в год.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне СК и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 81-86 настоящих Правил.

Статья 81. Ограничения использования земельных участков в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения

1. Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны источников водоснабжения (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения, а также территорий, на которых они расположены.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон источников водоснабжения определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ.

3. В соответствии с Гидрогеологическим заключением о влиянии кладбища на городской водозабор, расположенный в 7-ом микрорайоне г. Нефтеюганска, составленным ОАО «Ханты-Мансийская гидрогеологическая партия» (Исх. № 144/09 от 25.12.2009 г.) все водозаборные участки относятся к надёжно защищённым по СанПиН 2.1.4.1110-02 и имеют совмещённые первый и второй пояса санитарной охраны радиусом до 30 метров.

4. Содержание режима поясов санитарной охраны определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Определение границ первого, второго и третьего поясов зон санитарной охраны, правила и режим хозяйственного использования территорий, входящих в зону санитарной охраны всех поясов, устанавливается проектом зон санитарной охраны в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02.

5. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 территория первого и второго поясов ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений.

Не допускается:

- 1) посадка высокоствольных деревьев,
- 2) все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения,
- 3) размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей;
- 4) закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- 5) подземное складирование твёрдых отходов;
- 6) разработка недр земли;
- 7) размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других

объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

8) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

9) применение удобрений и ядохимикатов;

10) рубка леса главного пользования и реконструкции.

Статья 82. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях охранных зон линейных объектов инфраструктуры

1.В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов питьевого назначения по обе стороны от крайних линий водопровода составляет:

1) при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водопроводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водопроводов более 1000 мм;

2) при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водопроводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водопроводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

В пределах санитарно-защитной полосы водопроводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод (уборные, помойные ямы, навозохранилища, приемники мусора и др.).

На участках водопроводов, где полоса граничит с указанными загрязнителями, следует применять пластмассовые или стальные трубы.

Запрещается прокладка водопроводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

2.В соответствии с СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» ширина санитарно-защитной полосы водопроводов непитьевого назначения, проходящих по незастроенной территории, от крайних водопроводов составляет:

1) при прокладке в сухих грунтах – не менее 10 м при диаметре до 1000 мм и не менее 20 м при больших диаметрах;

2) при прокладке в мокрых грунтах – не менее 50 м независимо от диаметра.

При прокладке водоводов по застроенной территории ширина полосы по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы может быть уменьшена.

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

3.Порядок установления охранных зон и режим их использования для всех электросетевого хозяйства определён Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

Охранные зоны устанавливаются:

- 1) вдоль воздушных линий электропередачи;
- 2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи;
- 3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи;
- 4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.).

Границы охранный зоны в отношении отдельного объекта электросетевого хозяйства определяются организацией, которая владеет им на праве собственности или ином законном основании.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

3) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в

установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

4) размещать свалки;

5) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 8 настоящих Правил, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

4) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

б) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 10 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

3) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

4. Способы прокладки магистральных трубопроводов, характеристики охранных зон, ограничения охранных зон и другие параметры устанавливаются в соответствии со СНиП 2.05.06-85 (2000) и Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

Определены следующие размеры охранных зон:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от

водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

1) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

2) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

3) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

4) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

5) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралями, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

6) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

1) возводить любые постройки и сооружения;

2) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

3) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

4) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

5) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта. Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

б) производить геологосъемочные, геолого - разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

1) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;

2) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

3) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

СНиП 2.07.01-89 установлены расстояния от газопроводов до иных линейных объектов. СНиП 2.05.13-90 «Нефтепродуктопроводы, прокладываемые на территории городов и других населенных пунктов» устанавливает минимальные расстояния от нефтепродуктопроводов, прокладываемых на территории городов и других населенных пунктов, до зданий, сооружений и инженерных сетей.

5. Требования к прохождению трасс линий связи и радиофикации, требования к охране линий и сооружений связи и радиофикации определяются постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» и СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны с особыми условиями использования:

1) для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

2) для морских кабельных линий связи и для кабелей связи при переходах через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) - в

виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы морского кабеля на 0,25 морской мили с каждой стороны или от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы (арыки) на 100 метров с каждой стороны;

3) для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра.

На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

6. В границах придорожных полос автомобильных дорог в соответствии с положениями Федерального закона «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги:

1) строительство, реконструкция автомобильной дороги, объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса;

2) установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории тепловых сетей устанавливаются на основании СНиП 41-02-2003 «Тепловые сети»; СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории сетей канализации, а также общегородских коллекторов инженерных коммуникаций устанавливаются в соответствии с СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Расстояние от подземных сетей канализации (бытовой и дождевой) составляет:

до фундаментов зданий и сооружений – 3 метра

до фундаментов ограждений предприятий, эстакад, опор контактной сети и связи, железных дорог – 1,5 метра,

до оси крайнего пути железных дорог колеи 1520 мм, но не менее глубины траншей до подошвы насыпи и бровки выемки – 4 метра,

до оси крайнего пути железных дорог колеи 750 мм и трамвая – 2,8 метра, до бортового камня улицы, дорог и (кромки проезжей части, укрепленной полосы обочины) – 1,5 метра,

до наружной бровки кювета или подошвы насыпи дороги – 1 метр,

до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1 кВ наружного освещения, контактной сети трамваев и троллейбусов – 1 метр,

до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 1 до 35 кВ – 2 метра,

до фундаментов опор воздушных линий электропередачи напряжением св. 35 до 110 кВ и выше – 3 метра.

Статья 83. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос, береговых полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. Ширина водоохранных зон водных объектов, находящихся на территории города Нефтеюганска составляет 50 и 100 метров. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы протоки Юганской Оби составляют 200 метров.

4. В соответствии со специальным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории города Нефтеюганска, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

5.Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса. Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях населенных пунктов при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

6.В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7.В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

8.Береговая полоса выделяется вдоль береговой линии водных объектов общего пользования и предназначена для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 5 и 20 метров.

9.Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Статья 84. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон

1.Организацию санитарно-защитных зон для предприятий и объектов следует осуществлять в соответствии с требованиями, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Нормативами

градостроительного проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Местными нормативы градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Нефтеюганск.

2.В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном указанными санитарными правилами.

Размер санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Ханты-Мансийского автономного округа – Югры или его заместителем в порядке, установленном указанными санитарными правилами.

3.Временное сокращение объёма производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

4.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.Содержание указанного режима определяется СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

6.В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования города Нефтеюганска, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

| На территории СЗЗ не допускается размещать | На территории СЗЗ допускается размещать |
|--|--|
| 1 | 2 |
| жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной | нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные |

| 1 | 2 |
|---|---|
| <p>застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.</p> | <p>сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.</p> |

7. Решение вопроса о жилой застройке, расположенной в СЗЗ, может решаться несколькими путями:

1) жилая застройка может быть вынесена из СЗЗ. Выполнение мероприятий, включая отселение жителей, обеспечивают должностные лица соответствующих промышленных объектов и производств;

2) размер СЗЗ для действующих объектов может быть уменьшен.

Для жилой зоны, в том числе для индивидуальной и блокированной застройки, расположенной в СЗЗ, вводится регламент использования этой территории – запрет на строительство нового жилого фонда и реконструкцию жилого фонда.

8. Для линейных объектов инженерной инфраструктуры устанавливаются санитарные разрывы, размеры и режимы использования которых также устанавливается СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, Нормативами градостроительного

проектирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и Местными нормативы градостроительного проектирования в муниципальном образовании город Нефтеюганск.

Статья 85. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны стационарного пункта наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением

1. В целях получения достоверной информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении вокруг стационарных пунктов наблюдений (кроме метеорологического оборудования, устанавливаемого на аэродромах) создаются охранные зоны в виде земельных участков и частей акваторий, ограниченных на плане местности замкнутой линией, отстоящей от границ этих пунктов на расстоянии 200 метров во все стороны.

2. Охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением создаются на основании и в соответствии с требованиями Федерального закона «О гидрометеорологической службе» от 19 июля 1998 года № 113-ФЗ и Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, её загрязнением, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 года № 972.

3. В пределах охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды и её загрязнением устанавливаются ограничения на хозяйственную деятельность, которая может отразиться на достоверности информации о состоянии окружающей природной среды, её загрязнении.

Статья 86. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории горного отвода установлены Федеральным Законом «О недрах».

2. Любая деятельность на территории горного отвода может осуществляться пользователем недр только в соответствии с лицензией на пользование недрами.

3. Пользователь недр вправе ограничивать застройку площадей залегания полезных ископаемых в границах предоставленного ему горного отвода.