Правила землепользования и застройки

на территории города Сургута

Раздел I.

**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА СУРГУТА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

Правила землепользования и застройки на территории города Сургута (далее также – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил
и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Сургут (далее также – городской округ, муниципальное образование) создают условия для устойчивого развития территории муниципального образования, его планировки, застройки
и благоустройства, развития жилищного строительства, производственной, социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, рационального использования природных ресурсов, а также сохранения и развития историко-культурного наследия,обеспечивают права и законные интересы физических и юридических лиц, создают условия для привлечения инвестиций.

Глава 1. **Общие положения**

Статья 1. **Основные определения и термины, используемые
в настоящих Правилах**

1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

1) высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения;

2) использование земельных участков в целях, не связанных
со строительством – использование гражданами или юридическими лицами предоставленных земельных участков без возведения на них объектов капитального строительства;

3) квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями регулирования застройки от иных элементов планировочной структуры городского округа;

4) линии отступа от красных линий – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее – линии регулирования застройки);

5) лицо, осуществляющее строительство – застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство, которое организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности
в процессе указанных работ и несёт ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации;

6) объект, не являющийся объектом капитального строительства – сооружение из быстровозводимых сборно-разборных конструкций,
не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

7) этажность – количество надземных этажей, в том числе технический и мансардный этажи, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

2. Иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются
в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. **Сфера применения настоящих Правил**

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

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

Статья 3. **Полномочия органов местного самоуправления
в области землепользования и застройки и комиссии
по градостроительному зонированию**

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

1) утверждение генерального плана городского округа;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского округа;

3) утверждение правил землепользования и застройки на территории городского округа;

4) утверждение правил благоустройства территории городского округа, устанавливающих в том числе требования к содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечень работ по благоустройству и периодичность их выполнения;

5) иные полномочия, отнесённые к компетенции представительного органа федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Уставом муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры.

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

1) разработка генерального плана городского округа;

2) разработка правил землепользования и застройки на территории городского округа;

3) подготовка документации по планировке территории городского округа;

4) определение порядка подготовки, утверждения местных нормативов градостроительного проектирования городского округа и внесения изменений в них;

5) ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

6) изъятие в установленном порядке земельных участков в границах городского округа для муниципальных нужд, в том числе путём выкупа;

7) осуществление муниципального земельного контроля в границах городского округа в установленном Думой города порядке;

8) управление и распоряжение земельными участками, находящимися
в муниципальной собственности, в порядке, предусмотренном решением Думы города;

9) распоряжение земельными участками, расположенными
на территории городского округа, государственная собственность на которые не разграничена;

10) организация благоустройства территории городского округа (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей
с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм);

11) выдача в установленном порядке разрешения на строительство,
за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

13) иные полномочия, отнесённые к компетенции органов местного самоуправления федеральными законами и принимаемыми в соответствии
с ними законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Уставом муниципального образования городской округ город Сургут
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, другими муниципальными правовыми актами городского округа.

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

1) принятие решения о подготовке проекта генерального плана городского округа, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план городского округа;

2) представление на утверждение Думы города проекта генерального плана городского округа;

3) принятие решения о подготовке проекта правил землепользования
и застройки на территории городского округа, а также решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки
на территории городского округа;

4) представление на утверждение Думы города проекта правил землепользования и застройки на территории городского округа;

5) утверждение документации по планировке территории городского округа;

6) утверждение состава и порядка деятельности комиссии
по градостроительному зонированию;

7) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) иные полномочия, установленные федеральными законами
и принимаемыми в соответствии с ними законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Уставом муниципального образования городской округ город Сургут Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, другими муниципальными правовыми актами городского округа.

4. Комиссия по градостроительному зонированию (далее также – комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом
в области землепользования и застройки. Состав и порядок деятельности комиссии утверждаются распоряжением Администрации города.
К полномочиям комиссии относятся:

1) подготовка проекта правил землепользования и застройки
на территории городского округа и проекта о внесении изменений в них;

2) рассмотрение предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки на территории городского округа;

3) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения
на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организация и проведение публичных слушаний по вопросам:

внесения изменений в правила землепользования и застройки
на территории городского округа;

предоставления разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава 2. **Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

Статья 4. **Документация по планировке территории**

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

Статья 5. **Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории городского округа принимается Администрацией города по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления либо
на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет».

2. Принятие Администрацией города решения о подготовке документации по планировке территории не требуется в случае подготовки документации по планировке территории лицами, с которыми в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключён договор
о комплексном освоении территории или договор о развитии застроенной территории. Подготовка этой документации, а также её утверждение осуществляется в порядке, установленном настоящей статьёй.

3. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченное структурное подразделение Администрации города свои предложения о порядке, сроках подготовки
и содержании документации по планировке территории.

4. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативным правовым актам Ханты-Мансийского автономного округа – Югры и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учётом специфики территории
и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным структурным подразделением Администрации города самостоятельно либо привлекаемыми на основании муниципального контракта, заключённого в соответствии
с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных
и муниципальных нужд, иными лицами. Подготовка документации
по планировке территории может осуществляться физическими или юридическими лицами за счёт их средств.

6. Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации города, физических и юридических лиц при подготовке
и согласовании документации по планировке территории определяется постановлением Администрации города.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования городской округ город Сургут, настоящих Правил
в соответствии с требованиями технических регламентов, местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом границ территорий объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а также с учётом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории
на основании решения Администрации города, за исключением проектов планировки территории и проектов межевания территории, указанных
в части 9 настоящей статьи, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Думой города, настоящими Правилами.

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

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

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

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

10. Не позднее чем через 15 дней со дня окончания публичных слушаний уполномоченное структурное подразделение Администрации города направляет Главе города подготовленную документацию
по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение
о результатах публичных слушаний.

11. Глава города с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения
о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении её в Администрацию города на доработку
с учётом указанных протокола и заключения.

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

13. Сведения об утверждённом проекте межевания территории
в течение пяти рабочих дней с даты вступления в силу решения
об утверждении указанного проекта межевания подлежат направлению
в орган кадастрового учёта в порядке, установленном Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Глава 3. **Градостроительное регламентирование**

Статья 6. **Действие градостроительного регламента**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительный регламент распространяется в равной мере
на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной
на карте градостроительного зонирования (раздел III Правил),
за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. 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 и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта
и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Статья 7. **Виды разрешённого использования земельных участков
и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешённого использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения требований градостроительного регламента, а также требований стандартов и сводов правил или требований специальных технических условий для подготовки проектной документации и строительства;

2) условно разрешённые виды использования, решение
о предоставлении разрешения на которые принимается Главой города
на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации комиссии, подготовленной на основании заключения о результатах публичных слушаний;

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. Описание видов разрешённого использования земельных участков
и объектов капитального строительства, установленных разделом II Правил, определяется в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

3. Размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков охватывается содержанием всех видов разрешённого использования, установленных градостроительным регламентом, без отдельного указания. При проектировании новых
и реконструкции существующих сетей инженерного обеспечения следует предусматривать подземную прокладку кабелей сетей связи, линий электропередачи напряжением до 110 кВ включительно, сетей тепло-, водо-
и газоснабжения, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 настоящей статьи.

4. В зоне застройки индивидуальными жилыми домами при проектировании новых и реконструкции существующих сетей электроснабжения допускается строительство линий электропередач напряжением до 10 кВ включительно с применением самонесущего изолированного провода в надземном исполнении. На земельных участках, предоставленных садоводческим, огородническим или дачным некоммерческим объединениям граждан до 01.10.2011, при проектировании новых и реконструкции существующих сетей инженерного обеспечения допускается строительство сетей связи, линий электропередач напряжением до 10 кВ включительно с применением самонесущего изолированного провода, сетей тепло-, водо- и газоснабжения в надземном исполнении.

Статья 8. **Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьёй 18 настоящих Правил.

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

Статья 9. **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого 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 и красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельную этажность 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) показатели общей площади помещений (минимальные и/или максимальные) для встроенных и встроенно-пристроенных помещений;

6) иные показатели.

2. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображённой на карте градостроительного зонирования (раздел III Правил).

3. Предельными параметрами разрешённого строительства зданий, строений, расположенных на территориях жилых микрорайонов, где утверждённая документация по планировке территории отсутствует, являются параметры объектов капитального строительства, указанные
в правоустанавливающих документах либо определённые выданным разрешением на строительство или реконструкцию объекта.

Статья 10. **Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту**

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

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

3. Реконструкция указанных в 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 при этом несёт опасность жизни и здоровью человека, окружающей среде, объектам культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков
и объектов.

Статья 11. **Виды территориальных зон**

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования (раздел III Правил), их наименования устанавливаются индивидуально с учётом:

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

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

3) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий
в соответствии с генеральным планом городского округа и документацией
по планировке территории городского округа;

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

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) границам населённого пункта в границах городского округа
и по границам городского округа;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. На карте градостроительного зонирования городского округа город Сургут (раздел III Правил) отображены следующие виды территориальных зон:

1) жилые зоны:

зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж.1;

зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж.2;

подзона застройки малоэтажными жилыми домами повышенной комфортности Ж.2.1;

зона застройки среднеэтажными жилыми домами Ж.3;

подзона сложившейся застройки среднеэтажными жилыми домами Ж.3.1;

подзона застройки среднеэтажными жилыми домами повышенной комфортности Ж.3.2;

зона застройки многоэтажными жилыми домами Ж.4;

подзона сложившейся застройки многоэтажными жилыми домами Ж.4.1;

подзона застройки многоэтажными жилыми домами повышенной комфортности Ж.4.2;

зона сложившейся застройки жилыми домами смешанной этажности Ж.5;

2) общественно-деловые зоны:

зона размещения объектов административно-делового назначения ОД.1;

зона размещения объектов коммунально-бытового назначения ОД.2;

зона размещения объектов торгового назначения и общественного питания ОД.3;

зона размещения объектов образования и просвещения ОД.4 (ДОУ);

зона размещения объектов культурно-досугового назначения ОД.5;

зона размещения объектов здравоохранения ОД.6 (ЗД);

зона размещения объектов социального обслуживания ОД.7;

зона размещения культовых объектов ОД.9;

зона размещения объектов делового, общественного и коммерческого назначения ОД.10;

зона размещения объектов среднего и высшего профессионального образования ОД.11;

зона университетского городка УГ;

3) производственные зоны:

зона размещения складских объектов П.1;

зона размещения производственных объектов П.2;

зона размещения объектов тяжёлой промышленности П.3;

зона размещения объектов лёгкой промышленности П.4;

зона размещения объектов пищевой промышленности П.5;

зона размещения объектов нефтехимической промышленности П.6;

зона размещения объектов строительной промышленности П.7;

зона добычи полезных ископаемых П.8;

4) зоны транспорта:

зона автомобильных дорог АД;

зона размещения объектов автомобильного транспорта ИТ.1;

зона железнодорожного транспорта ИТ.2;

зона воздушного транспорта ИТ.3;

зона внутреннего водного транспорта ИТ.4;

зона трубопроводного транспорта ИТ.5;

зона многоэтажных автостоянок МА;

5) зоны коммунально-инженерной инфраструктуры КИ;

6) зоны энергетики ЭН;

7) зоны связи СВ;

8) зоны рекреационного назначения:

зона городских лесов Р.1;

зона озеленённых территорий общего пользования Р.2;

зона объектов отдыха, туризма и санаторно-курортного лечения Р.3;

зона размещения объектов спорта Р.4;

9) зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка:

зона обеспечения обороны и безопасности ОБ;

зона режимных территорий РО;

10) зоны специального назначения:

зона ритуального назначения СИ.1;

зона объектов размещения отходов производства и потребления СИ.2;

зона складирования снежных масс СИ.3;

11) зоны сельскохозяйственного использования:

зона сельскохозяйственных угодий СХ.1;

зона объектов сельскохозяйственного назначения СХ.2;

зона садоводства СХ.3;

зона дачного хозяйства СХ.4.

4. Жилые зоны предназначены для размещения многоэтажных жилых домов, среднеэтажных жилых домов, а также малоэтажных жилых домов, включая индивидуальное жилищное строительство. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

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

6. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных и складских объектов, объектов, необходимых для добычи недр, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов
в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил
и нормативов.

7. Зоны транспорта предназначены для размещения сооружений
и коммуникаций железнодорожного, воздушного, внутреннего водного, трубопроводного и автомобильного транспорта и автомобильных дорог.

8. Зоны коммунально-инженерной инфраструктуры предназначены для размещения объектов коммунального хозяйства, в том числе сооружений
и коммуникаций водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, электроснабжения, а также территорий, необходимых для
их технического обслуживания и охраны.

9. Зоны энергетики предназначены для использования в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов энергетики, в том числе для размещения объектов электроэнергетики
и теплоснабжения и обслуживающих их сооружений.

10. Зоны связи предназначены для размещения объектов связи, радиовещания, телевидения, в том числе линейно-кабельных сооружений связи.

11. Зоны рекреационного назначения включают территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, пляжами, территории природного ландшафта, которые не подверглись изменению
в результате хозяйственной и иной деятельности, а также территории, используемые для отдыха, туризма, занятий физической культурой
и спортом.

12. Зоны обеспечения обороны, безопасности и правопорядка предназначены для размещения объектов, необходимых для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управления ими, а также для размещения объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы.

13. Зоны специального назначения включают территории, занятые
и предназначенные для размещения кладбищ, крематориев, мест захоронения, соответствующих культовых сооружений, а также скотомогильников, объектов размещения отходов производства
и потребления и для установления санитарно-защитных зон таких объектов
в соответствии с требованиями санитарно-эпидемиологических правил
и нормативов.

14. В состав зон сельскохозяйственного использования включаются территории сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи и территории, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, огородничества и садоводства и развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Статья 12. **Осуществление землепользования и застройки в зонах
с особыми условиями использования территории**

1. На карте градостроительного зонирования (раздел III Правил) отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

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

3. Землепользование и застройка в границах зон с особыми условиями использования территорий осуществляются:

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

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

Глава 4. **Публичные слушания по вопросам землепользования
и застройки**

Статья 13. **Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования
и застройки**

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации
и проведения в городском округе публичных слушаний по:

1) проекту о внесении изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории
на основании решения Администрации города;

3) вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также – публичные слушания) назначаются постановлением Главы города в порядке, установленном Думой города.

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

4. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон
от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Устав муниципального образования городской округ город Сургут
Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, решение городской Думы от 26.10.2005 № 512-III ГД «Об утверждении Положения о публичных слушаниях в городе Сургуте», иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

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

6. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний. Заключение
о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет».

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

Статья 14. **Участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Участниками публичных слушаний могут быть любые заинтересованные лица, в том числе жители городского округа.
На публичные слушания могут приглашаться руководители учреждений
и предприятий, должностные лица Администрации города, специалисты структурных подразделений Администрации города, присутствие которых необходимо для обеспечения квалифицированного обсуждения выносимых на слушания вопросов.

2. В случае подготовки изменений в настоящие Правила применительно к части территории городского округа публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории городского округа.

3. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения
на условно разрешённый вид использования и вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих
на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания, правообладателей земельных участков
и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи
с реализацией таких проектов.

5. Участники публичных слушаний имеют право участвовать
в обсуждении вопросов, вынесенных на публичные слушания, задавать вопросы, высказывать своё мнение, представлять в уполномоченный
на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся рассматриваемых вопросов, как устно, так и в письменной форме, которые подлежат включению в протокол публичных слушаний.

Статья 15. **Сроки проведения публичных слушаний**

1. Продолжительность публичных слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта. В случае подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила применительно к части территории городского округа или в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения публичных слушаний
не может быть более одного месяца.

2. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации города, не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 16. **Проведение публичных слушаний по проекту
о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся комиссией по решению Главы города, принимаемому
по результатам проверки указанного проекта на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, схемам территориального планирования Российской Федерации.

2. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в указанный проект
и представляет его Главе города. Глава города принимает решение
о направлении проекта о внесении изменений в Правила в Думу города.

3. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений
в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний
и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 17. **Организация и проведение публичных слушаний
по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по проектам планировки территории
и проектам межевания территории проводятся комиссией по решению Главы города, принимаемому по результатам проверки проектов планировки территории и проектов межевания территории уполномоченным структурным подразделением Администрации города.

2. Не позднее чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний уполномоченное структурное подразделение Администрации города направляет Главе города подготовленную документацию
по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение
о результатах публичных слушаний.

3. Глава города с учётом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении в уполномоченное структурное подразделение Администрации города на доработку.

Статья 18. **Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное
в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в комиссию по градостроительному зонированию.

2. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы
с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний
по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе города.

4. На основании рекомендаций комиссии Глава города в течение трёх дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет».

5. 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.

Статья 19. **Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом (раздел II Правил) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Заявление о предоставлении такого разрешения направляется в комиссию по градостроительному зонированию.

2. Публичные слушания проводятся комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства,
в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, а также правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно
к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта,
в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний
по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе
в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения
и направляет их Главе города.

5. На основании рекомендаций комиссии Глава города в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или
об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации,
и размещению на официальном сайте Администрации города в сети «Интернет».

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

Глава 5. **Заключительные положения**

Статья 20. **Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

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

1) несоответствие Правил генеральному плану городского округа, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

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

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

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

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

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо
в случае, 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
с обоснованием направляется в письменной форме в комиссию
по градостроительному зонированию.

5. Комиссия в течение 30 дней со дня поступления предложения
о внесении изменений в Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений 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 изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению Главы города комиссия не позднее чем по истечении
10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила осуществляет 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 местному радио и телевидению.

8. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила осуществляется с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане городского округа, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

9. Подготовленный проект о внесении изменений в Правила подлежит представлению комиссией в Администрацию города для проверки указанного проекта на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, схемам территориального планирования Российской Федерации.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки Администрация города направляет проект о внесении изменений в Правила Главе города для принятия решения о назначении публичных слушаний
по проекту или в случае обнаружения несоответствия проекта требованиям
и документам, указанным в частях 8 и 9 настоящей статьи, в комиссию
на доработку.

11. Проект о внесении изменений в Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых по решению Главы города, принимаемому в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения указанного проекта. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила устанавливается Думой города, а также настоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила комиссия с учётом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект Главе города. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава города в течение 10 дней после представления ему проекта
о внесении изменений в Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Думу города или об отклонении проекта и направлении его на доработку
с указанием даты повторного представления.

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

1) проект о внесении изменений в Правила;

2) решение Главы города о подготовке проекта о внесении изменений
в Правила с обосновывающими материалами;

3) заключение комиссии, содержащее рекомендации о внесении изменений в Правила;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

15. После утверждения Думой города изменения, внесённые
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».

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

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа – Югры вправе оспорить решение о внесении изменений в 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.

Статья 21. **Действие настоящих Правил**

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

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

3. Сведения о территориальных зонах, устанавливаемых настоящими Правилами, их количестве, перечне видов разрешённого использования земельных участков для каждой территориальной зоны после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом
от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».