



**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА
НЕФТЕЮГАНСКИЙ РАЙОН**

НАУЧНО – ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА

«РАЗРАБОТКА ЕДИНЫХ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПОЙКОВСКИЙ, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КУТЬ-ЯХ НЕФТЕЮГАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ»

**ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КУТЬ-ЯХ
НЕФТЕЮГАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО
ОКРУГА – ЮГРЫ**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.
ТОМ 3

**ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ – ЮГРА
НЕФТЕЮГАНСКИЙ РАЙОН**

НАУЧНО – ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ РАБОТА

«РАЗРАБОТКА ЕДИНЫХ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ПОЙКОВСКИЙ, СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КУТЬ-ЯХ НЕФТЕЮГАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО ОКРУГА – ЮГРЫ»

**ЕДИНЫЙ ДОКУМЕНТ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КУТЬ-ЯХ
НЕФТЕЮГАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ХАНТЫ-МАНСИЙСКОГО АВТОНОМНОГО
ОКРУГА – ЮГРЫ**

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ
ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.
ТОМ 3

Заказчик: Муниципальное казенное учреждение
«Управление по делам администрации Нефтеюганского района»

**Муниципальный
контракт:** № 01873000017230000710001 от 02.05.2022 г.

Исполнитель: ООО «ИТП «Град»

Шифр проекта: НИР 1851-23

Правила землепользования и застройки
муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского
муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Раздел I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в
них изменений

Глава 1. Общие положения о применении правил землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры и о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее – Правила землепользования и застройки, 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 муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры (далее также – сельское поселение), создают условия для устойчивого развития территории сельского поселения, 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.

2. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 2. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории сельского поселения 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 являются обязательными для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений при осуществлении ими градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

Статья 3. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления сельского поселения

1. Органами местного самоуправления, осуществляющими полномочия по регулированию землепользования и застройки на территории сельского поселения, являются:

- 1) Совет депутатов сельского поселения Куть-Ях;
- 2) глава сельского поселения Куть-Ях;
- 3) администрация сельского поселения Куть-Ях.

2. Органы местного самоуправления, указанные в части 1 настоящей статьи, осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории сельского поселения посредством, в том числе подготовки и принятия градостроительной документации.

3. Полномочия органов местного самоуправления сельского поселения по регулированию землепользования и застройки осуществляются в строгом соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральными законами и принимаемыми в соответствии с ними законами Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, Уставом сельского поселения Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры.

4. Постоянно действующим консультативным органом при главе сельского поселения Куть-Ях по рассмотрению вопросов по подготовке проекта правил землепользования и застройки является комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Куть-Ях.

Глава 2. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования сельское поселение Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры

Статья 4. Документация по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

Статья 5. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории сельского поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 – 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией сельского поселения Куть-Ях по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации сельского поселения Куть-Ях в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

2. Принятие администрацией сельского поселения Куть-Ях решения о подготовке документации по планировке территории не требуется в случае подготовки документации по планировке территории следующими лицами:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

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

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения Куть-Ях 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 учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией сельского поселения Куть-Ях самостоятельно,

подведомственными органам местного самоуправления муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана сельского поселения Куть-Ях, настоящих Правил (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории, в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается главой сельского поселения Куть-Ях, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, определяемом Уставом сельского поселения Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, нормативным правовым актом Совета депутатов сельского поселения Куть-Ях в

соответствии с положениями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом положений Главы 4 настоящих Правил.

8. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

9. В случае внесения изменений в проект планировки территории и (или) проект межевания территории путем утверждения их отдельных частей общественные обсуждения или публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

10. Глава сельского поселения Куть-Ях с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее в администрацию сельского поселения Куть-Ях на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

Глава 3. Градостроительное регламентирование. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 6. Действие градостроительного регламента

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства на территории сельского поселения.

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

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

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории;

5) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

На территории сельского поселения не предусматриваются территории, в границах которых устанавливаются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3. 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, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи.

4. Действие градостроительного регламента на территории сельского поселения не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты на территории сельского поселения не установлены 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 и территорий опережающего развития.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры или уполномоченными органами местного самоуправления сельского поселения в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в градостроительном регламенте настоящих Правил, включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил, определяется в соответствии с Классификатором

видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412.

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, элементов благоустройства допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте для любой территориальной зоны.

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

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

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

3. После выбора основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с частью 2 настоящей статьи собственники земельных участков обращаются с соответствующим заявлением в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в целях осуществления государственного кадастрового учета в связи с изменением сведений о разрешенном использовании земельного участка, объекта капитального строительства. Правообладатели земельных участков, не являющиеся собственниками таких земельных участков, после выбора в соответствии с частью 2 настоящей статьи основного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обращаются за согласованием такого выбора в администрацию сельского поселения Куть-Ях.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовым актом администрации сельского поселения Куть-Ях.

5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативно-правовым актом администрации сельского поселения Куть-Ях.

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

Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

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

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 или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 1 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и при этом несет 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 10. Порядок установления территориальных зон. Виды территориальных зон

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

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельского поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

3. В результате градостроительного зонирования определены следующие виды территориальных зон:

1) Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);

2) Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) (Ж-2);

3) Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (Ж-3);

4) Многофункциональная общественно-деловая зона (ОД-1);

5) Зона специализированной общественной застройки (ОД-2);

6) Производственная зона (П-1);

7) Коммунальная зона (П-2);

8) Зона инженерной инфраструктуры (И-1);

9) Зона транспортной инфраструктуры (Т-1);

10) Зона, предназначенная для ведения садоводства и огородничества (СХ-1);

11) Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ-2);

12) Зона зеленых насаждений общего пользования (парков, скверов, бульваров, садов) (Р-1);

13) Иная рекреационная зона (Р-2);

14) Зона объектов обработки, утилизации, обезвреживания, размещения твердых коммунальных отходов (СН-2);

15) Зона озеленения специального назначения (СН-3).

Статья 11. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования настоящих Правил. 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 граждан, в целях безопасной эксплуатации объектов транспорта, связи, энергетики, объектов обороны страны и безопасности государства, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в целях охраны окружающей среды, в том числе защиты и сохранения природных лечебных ресурсов, предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира, а также в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства.

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

- 1) ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
- 2) требований градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

Глава 4. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 12. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в обязательном порядке, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, проводятся общественные обсуждения или публичные слушания по:

- 1) проекту генерального плана сельского поселения, а также проекту внесения изменений в генеральный план сельского поселения;
- 2) проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, а также проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;
- 3) проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, а также проектам внесения изменений в проект планировки территории и (или)

проект межевания территории;

4) проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

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

б) проекту правил благоустройства территории, а также проекту внесения изменений в правила благоустройства территории.

2. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется Уставом сельского поселения Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, нормативным правовым актом Совета депутатов сельского поселения Куть-Ях в соответствии с положениями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 13. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения, а также проекту внесения изменений в генеральный план сельского поселения с момента оповещения жителей сельского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может превышать один месяц.

2. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельского поселения, а также проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней со дня оповещения жителей сельского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

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

Глава 5. Заключительные положения

Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения

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

1) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в настоящих Правилах;

3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

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

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

б) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми

условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

7) принятие решения о комплексном развитии территории;

8) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах сельского поселения.

2. 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 сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

4) органы местного самоуправления сельского поселения в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах сельского поселения;

5) 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;

б) уполномоченный федеральный орган исполнительной власти или юридическое лицо, обеспечивающие реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, которое создано Российской Федерацией или в уставном (складочном) капитале которого доля Российской Федерации составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу;

7) Правительство Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, орган местного самоуправления сельского поселения, принявшие решение о комплексном развитии территории в соответствии с полномочиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, юридическое лицо, определенное Ханты-Мансийским автономным округом-Югры и обеспечивающее реализацию принятого Ханты-Мансийским автономным округом-Югры, главой сельского поселения Куть-Ях решения о комплексном развитии территории, которое создано Ханты-Мансийским автономным округом-Югры, сельским поселением или в уставном (складочном) капитале которого доля Ханты-Мансийского автономного округа-Югры,

сельского поселения составляет более 50 процентов, или дочерним обществом, в уставном (складочном) капитале которого более 50 процентов долей принадлежит такому юридическому лицу, либо лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельского поселения Куть-Ях (далее также – комиссия). Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, 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 сельского поселения Куть-Ях.

4. Глава сельского поселения Куть-Ях с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти 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 заявителям.

5. Глава сельского поселения Куть-Ях не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения 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 сельского поселения Куть-Ях в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

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

7. В случаях, предусмотренных пунктами 4-6 части 1 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет главе сельского поселения Куть-Ях требование об отображении в настоящих Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установлении ограничений

использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

8. В случае поступления требования, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, а также в случае поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4-6 части 1 настоящей статьи оснований для внесения изменений в настоящие Правила, глава сельского поселения Куть-Ях обязан обеспечить внесение изменений в настоящие Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 8 настоящей статьи, не требуется.

9. Срок уточнения Правил землепользования и застройки в соответствии с частью 8 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления соответствующего требования или сведений от органа регистрации прав либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4-6 части 1 настоящей статьи оснований для внесения изменений в настоящие Правила.

10. Проект о внесении изменения в настоящие Правила подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, проводимых в порядке, определяемом Уставом сельского поселения Куть-Ях Нефтеюганского муниципального района Ханты-Мансийского автономного округа-Югры, нормативным правовым актом Совета депутатов сельского поселения Куть-Ях в соответствии с положениями статьи 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом положений Главы 4 настоящих Правил.

11. Проведение публичных слушаний или общественных обсуждений, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила и подготовка предусмотренного частью 3 настоящей статьи заключения комиссии не требуются в следующих случаях:

1) приведение Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

2) внесение изменений в Правила на основании поступившего от уполномоченного федерального органа исполнительной власти, уполномоченного органа исполнительной власти Ханты-Мансийского автономного округа-Югры требования о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения на территории сельского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения;

3) внесение изменений в Правила в целях приведения сведений о

местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, в соответствии с описанием местоположения границ указанных зон, территорий, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости,

4) внесение изменений в Правила в целях приведения установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, в соответствии с содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости ограничениями использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) внесение изменений в Правила в целях отображения установления, изменения, прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории, установления, изменения границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) внесение изменений в Правила в целях реализации решения о комплексном развитии территории;

7) однократное изменение видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) однократное изменение одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов;

8) внесение изменений в Правила в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах сельского поселения.

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

13. Глава сельского поселения Куть-Ях в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями должен принять решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки.

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

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

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

Статья 15. Действие настоящих Правил

1. Действие настоящих Правил не распространяется на:

1) строительство и реконструкцию зданий и сооружений, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления в силу Правил, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек;

2) использование земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, введенные в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил.

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

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