****

**ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ**

**ШЕСТОЙ СОЗЫВ**

**ШЕСТОЕ ЗАСЕДАНИЕ**

**РЕШЕНИЕ**

от 20.04.2017 № 52/6

п. Пелым

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Пелым, утвержденные решением Думы городского округа Пелым от 27.06.2012 г. № 36 «Об утверждении генерального плана городского округа Пелым»**

В соответствии с главой 4 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в целях исполнения предписания Министерства строительства и развития инфраструктуры Свердловской области об устранении, выявленных нарушений законодательства о градостроительной деятельности, рассмотрев представленный главой городского округа, Пелым проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Пелым, протокол проведения публичных слушаний и заключение по результатам публичных слушаний «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Пелым»от 28.02.2017г, руководствуясь статьей 23 Устава городского округа Пелым, Дума городского округа Пелым

**РЕШИЛА:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки городского округа Пелым, утвержденные решением Думы городского округа Пелым от 27.06.2012 г. № 36 «Об утверждении генерального плана городского округа Пелым», следующие изменения:

1) «Градостроительные регламенты городского округа Пелым Свердловской области» считать Разделом 1 Правил землепользования и застройки городского округа Пелым;

2) «Схема градостроительного зонирования» считать Разделом 2 Правил землепользования и застройки городского округа Пелым;

3) дополнить Разделом 3 (прилагается);

4) главу 2 Раздела 1 изложить в новой редакции (прилагается);

2. Настоящее решение опубликовать в информационной газете «Пелымский вестник» и разместить на официальном сайте городского округа Пелым в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, градостроительству и землепользованию, муниципальной собственности (Тищенко В.С.).

|  |  |
| --- | --- |
| Глава городского округа Пелым    Ш.Т. Алиев | Председатель Думы городского округа Пелым  С.Н. Зубков |

Приложение № 1

к решению Думы

городского округа Пелым

от 20.04.2017 № 52/6

**Раздел 3. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ПЕЛЫМ И ВНЕСЕНИЯ**

**ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Общие положения и основные понятия**

1. Правила землепользования и застройки городского округа Пелым (далее по тексту - Правила) - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Настоящие Правила обязательны к исполнению физическими, юридическими и должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа Пелым.

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки городского округа Пелым и внесения изменений в указанные Правила;

2) карты градостроительного зонирования;

3) карты зон с особыми условиями использования территорий;

4) градостроительные регламенты.

3. Правила действуют на территории городского округа Пелым и применяются наряду с:

1) действующими техническими регламентами;

2) нормативами градостроительного проектирования;

3) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Свердловской области, муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. В настоящих Правилах основные понятия применяются в значениях, определенных законодательством Российской Федерации.

**Статья 2. Цели и задачи Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий городского округа Пелым, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории городского округа Пелым;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

5) обеспечения условий для реализации планов и программ социально-экономического развития городского округа Пелым, социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры;

6) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и реконструкцию объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам и правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства возможности выбора наиболее эффективного вида использования земельных участков в соответствии с градостроительными регламентами;

7) обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в сфере землепользования и застройки;

2. Основными задачами Правил являются:

1) обеспечение открытости и доступности информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

2) определение порядка подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

3) обеспечение контроля за соблюдением земельного и градостроительного законодательства органами местного самоуправления городского округа, гражданами и юридическими лицами на территории городского округа Пелым.

**Статья 3. Общие положения о градостроительном зонировании территории городского округа Пелым**

1. Решения о градостроительном зонировании территории городского округа Пелым принимается в соответствии с генеральным планом городского округа Пелым.

2. На картах градостроительного зонирования отображены границы и кодовые обозначения установленных настоящими Правилами территориальных зон:

1) рекреационные зоны;

2) производственные зоны;

3) зона инженерной инфраструктуры;

4) зоны внешней транспортной инфраструктуры;

5) зоны сельскохозяйственного использования

6) зоны специального назначения;

3. Границы территориальных зон установлены по осям магистралей, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам округа, естественным границам природных объектов, иным границам. Границы территориальной зоны, как правило, не устанавливаются для одного земельного участка.

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

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом городского округа Пелым;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных объектов.

6. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границы территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда действия градостроительных регламентов не распространяются или не установлены.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области или уполномоченными органами местного самоуправления городского округа, в соответствии с федеральными законами.

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

8. На картах зон с особыми условиями использования территорий в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

9. Изменение установленных уполномоченными органами границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие границы уполномоченным органом, после чего в настоящих Правилах отображаются изменения.

10. Разрешенное использование земельных участков, установленных до утверждения классификатора видов разрешенного использования, признается действительным вне зависимости от его соответствия классификатору.

**Глава 2. Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки территории городского округа Пелым**

**Статья 4. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки территории городского округа Пелым, установленного Правилами**

1. Порядок землепользования и застройки территории городского округа Пелым, установленный настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным органами местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Полномочия в сфере землепользования и застройки на территории городского округа Пелым в соответствии с Уставом городского округа Пелым и законодательством Российской Федерации осуществляют:

Дума городского округа Пелым, глава городского округа Пелым, администрацией городского округа Пелым.

К полномочиям органов местного самоуправления городского округа Пелым по вопросам регулирования землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Генеральных планов и Правил землепользования и застройки городского округа Пелым, а так же внесение изменений в указанные документы;

2) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства;

3) выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

4) выдача разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка и принятие решений о разработке документации по планировке территории городского округа Пелым;

7) проверка, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления документации по планировке территории в городском округе Пелым на соответствие установленным законодательством требованиям;

8) утверждение документации по планировке территории в городском округе Пелым, разработанной по решению органов местного самоуправления;

9) подготовка градостроительных планов земельных участков;

10) установление публичных сервитутов;

11) оформление изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.

12) решение иных вопросов в сфере землепользования и застройки.

**Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа Пелым**

1. В целях подготовки проектов Правил землепользования и застройки, а так же решения иных вопросов в сфере градостроительства на территории городского округа Пелым, при администрации городского округа Пелым создается Комиссия по землепользованию и застройке городского округа Пелым (далее - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим органом администрации городского округа Пелым и осуществляет следующие полномочия:

- осуществляет, установленные законодательством Российской Федерации, мероприятия по подготовке проектов Правил землепользования и застройки и внесению в них изменений;

- координирует деятельность по подготовке проектов Генеральных планов городского округа Пелым и внесению в них изменений;

- рассматривает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, заявления на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществляет подготовку заключений с рекомендациями по вопросам, относящимся к полномочиям Комиссии и направляет эти заключения главе городского округа Пелым для принятия решения;

- организует и проводит публичные слушания по проектам Генерального плана и Правил землепользования и застройки, по проектам изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки, по документации по планировке территории и внесению изменений в документацию по планировке территории городского округа Пелым, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, а также в иных случаях, когда Комиссия уполномочена на проведение публичных слушаний Градостроительным кодексом Российской Федерации и (или) нормативными правовыми актами городского округа Пелым;

3. Требования к составу Комиссии при осуществлении полномочий по подготовке проектов Правил землепользования и застройки:

Состав Комиссии утверждается постановлением главы городского округа Пелым.

В состав комиссии включаются:

1) представители населения городского округа Пелым;

2) представители Думы городского округа Пелым;

3) представители администрации городского округа Пелым;

4) представитель уполномоченного исполнительного органа государственной власти Свердловской области в сфере градостроительной деятельности;

В состав комиссии могут включаться представители организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития и обустройства городского округа Пелым, функционирования муниципального хозяйства.

4. Требования к порядку деятельности Комиссии:

Комиссия осуществляет свою деятельность на основании Положения о Комиссии, утвержденного постановлением главы городского округа Пелым. Положение о Комиссии должно содержать требования к порядку проведения заседаний Комиссии, к порядку принятия решений, к срокам проведения заседаний, иные требования по осуществлению деятельности Комиссии в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 6. Землепользование и застройка земельных участков на территории городского округа Пелым, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории городского округа Пелым, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования данных объектов.

2. Разрешенным использованием для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Для установления условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, являются приоритетными.

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

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или оформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 7. Осуществление строительства, реконструкции объектов   
капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа Пелым осуществляется правообладателями (или пользователями) земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Свердловской области и нормативными правовыми актами городского округа Пелым.

2. Правообладатели (пользователи) земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо иные характеристики, перечень которых установлен градостроительным регламентом, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Свердловской области и нормативными правовыми актами городского округа Пелым.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и**

**объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 9. Общие положения**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Пелым осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа Пелым может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено уведомление в орган местного самоуправления о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации, не приведет к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.) и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в предусмотренных законодательством случаях.

3. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

Положения, установленные [частью 2](#P227) настоящей статьи, не распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, правообладателями которых являются:

1) органы государственной власти и местного самоуправления;

2) государственные и муниципальные учреждения;

3) государственные и муниципальные унитарные предприятия.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9309487AB00A5C0AAB18BC4E1EC4846A3E19011AE9BD5100413FEDF3CAn9o2M) Российской Федерации.

5. Выбор иного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства из перечней основных и (или) вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в заявительном порядке, без проведения публичных слушаний.

6. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным отделом администрации городского округа Пелым с соблюдением условий такого перевода, установленных органом местного самоуправления, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории городского округа Пелым**

**Статья 10. Общие положения**

1. Состав и содержание проектов планировки территории в городском округе Пелым, подготовка которых осуществляется на основании Генерального плана городского округа Пелым, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Свердловской области и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

3. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в городском округе Пелым в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка, которой осуществляется на основании решений главы городского округа Пелым, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Свердловской области и нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

**Статья 11. Особенности подготовки документации по планировке территорий**

1. Подготовка проектов планировки территорий в городском округе Пелым и проектов межевания территорий осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, муниципальными нормативными актами, техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.

2. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и местных нормативов градостроительного проектирования городского округа Пелым и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.

3. При проектировании и осуществлении любого вида строительства, посадке зеленых насаждений и образовании земельных участков необходимо строго соблюдать красные линии, установленные проектами планировок территорий.

**Глава 5. Проведение**

**публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории городского округа Пелым**

**Статья 12. Общие положения**

Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в городском округе Пелым (далее - публичные слушания) осуществляются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Свердловской области, решением Думы городского округа Пелым «О публичных слушаниях на территории городского округа Пелым» (в ред. решения Думы городского округа Пелым от 19.07.2007 года № 55).

Публичные слушания проводятся в целях:

- информирования населения городского округа Пелым по вопросам землепользования и застройки в городском округе Пелым, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие администрацией городского округа Пелым решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов капитального строительства, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов капитального строительства, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

**Статья 13. Порядок информирования населения городского округа Пелым о проведении публичных слушаний**

1. Порядок информирования населения городского округа Пелым о проведении публичных слушаний, порядок организации и проведения по ним публичных слушаний, определяется в соответствии с требованиями Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=9309487AB00A5C0AAB18BC4E1EC4846A3E19011AE9BD5100413FEDF3CAn9o2M) Российской Федерации и нормативных правовых актов городского округа Пелым.

**Глава 6. Внесение изменений в правила землепользования и застройки городского округа Пелым**

**Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Пелым**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Свердловской области, правовыми актами городского округа Пелым.

2. Решение о подготовке проекта по внесению изменений в Правила или об отказе принимает глава городского округа Пелым.

3. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются случаи, указанные в [статье 33](consultantplus://offline/ref=9309487AB00A5C0AAB18BC4E1EC4846A3E19011AE9BD5100413FEDF3CA92E604A58D48CC0E377DD8n7oEM) Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 15. Рассмотрение предложений о внесении   
изменений в Правила**

1. Рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила регламентируется [статьей 33](consultantplus://offline/ref=9309487AB00A5C0AAB18BC4E1EC4846A3E19011AE9BD5100413FEDF3CA92E604A58D48CC0E377DD8n7oEM) Градостроительного кодекса РФ. Предложения о внесении изменений в Правила, в том числе об изменении границ территориальных зон или изменении градостроительных регламентов направляются в Комиссию по землепользованию и застройке:

1) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Свердловской области, органами местного самоуправления в случаях, предусмотренных в подпунктах 1-3 части 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения 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.

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются заявителями в Комиссию в письменной форме, прием и регистрацию заявлений, поступающих в адрес Комиссии осуществляет отдел по управлению имуществом, строительству, жилищно-коммунальному хозяйству, землеустройству, энергетики администрации городского округа Пелым.

Комиссия в течение тридцати 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 правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа Пелым.

Глава городского округа Пелым с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**Глава 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 16. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила, муниципальные правовые акты, изданные по вопросам землепользования и застройки, являются открытыми и доступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов государственной власти, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещаются на официальном сайте городского округа Пелым.

3. Лица, заинтересованные в ознакомлении с настоящими Правилами, получении выписок и (или) копий из настоящих Правил, а также в ознакомлении с муниципальными правовыми актами, изданными по вопросам землепользования и застройки, получении выписок и (или) копий из указанных муниципальных правовых актов, обращаются с соответствующим заявлением в отдел по управлению имуществом, строительству жилищно-коммунальному хозяйству, землепользованию и энергетике администрации городского округа Пелым.

**Статья 17. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации, Свердловской области и муниципальными правовыми актами.

Приложение № 2

к решению Думы

городского округа Пелым

от 20.04.2017 № 52/6

**Глава 2. Зональные регламенты целевого использования территории**

1. **И - Зона инженерной инфраструктуры**

Застройка зоны предприятиями, зданиями и сооружениями, выполняющими функции инженерного обеспечения территорий.

**Статья 4. И-3 - Зоны электрообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| Коммунальное обслуживание | + | - | Не установлен |
| Общее пользование водными объектами | + | - |
| Специальное пользование водными объектами | + | - |
| Связь | + | - |
| Склады | - | + |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | - | + |
| Земельные участки (территории) общего пользования | - | + |
| Деловое управление (административно-бытовые здания) | - | + |
| Обслуживание автотранспорта (парковка) | - | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

1. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки - до 40%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

**Статья 5. И-4- Зоны газообеспечивающих объектов инженерной инфраструктуры**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| Коммунальное обслуживание | + | - | Не установлен |
| Склады | - | + |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | - | + |
| Земельные участки (территории) общего пользования | - | + |
| Деловое управление (административно-бытовые здания) | - | + |
| Обслуживание автотранспорта (парковка) | - | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки - до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

**Статья 6. И- 4(1) - Зоны газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры**

1. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территорию, занятую газообеспечивающими линейными объектами инженерной инфраструктуры, градостроительный регламент не распространяется.

2. В зоне газообеспечивающих линейных объектов инженерной инфраструктуры расположены газопроводы высокого давления.

3. Использование данных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 7. П - Производственные зоны**

1. Застройка территории производственными предприятиями с технологическими процессами, являющимися источниками выделения производственных вредностей в окружающую среду, и организация санитарно-защитных зон от этих предприятий. Отнесение территории к определенному классу производится в соответствии с санитарной классификацией промышленных предприятий, установленной СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

2. Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зоны осуществляется за счет собственников производственных объектов.

**Статья 8. П-5. Зона производственных объектов V класса санитарной вредности**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| Производственная деятельность (класса V) | + | - | - |
| Объекты гаражного назначения | + | - | - |
| Коммунальное обслуживание | + | - | - |
| Объекты придорожного сервиса | + | - | - |
| Склады | + | - | - |
| Общественное питание | - | + | - |
| Обслуживание автотранспорта (парковка) | - | + | - |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (объекты, связанные с обслуживанием объектов предприятия) | - | + | - |
| Среднее и высшее профессиональное образование (объекты, связанные с деятельностью предприятия) | - | + | - |
| Деловое управление (административно-бытовые здания) | - | + | - |
| Бытовое обслуживание | - | - | + |
| Связь | - | - | + |
| Магазины | - | - | + |
| Гостиничное обслуживание | - | - | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки - до 40%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

3. Дополнительно, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

к магазинам:

количество этажей – не более 2 этажей;

торговая площадь – общая площадь не более 1000 кв. м;

**Статья 9. С- Зоны специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйственного назначения, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

2. К зонам специального назначения отнесены также зоны военных и других объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим.

**Статья 10. ООПТ - Зона особо охраняемых природных территорий**

1. К землям особо охраняемых территорий относятся земельные участки, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное, и иное ценное значение, которые изъяты постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и гражданского оборота. В целях защиты земель особо охраняемых территорий (ООПТ) от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках предусматривается создание охранных зон с регулируемым режимом хозяйственной деятельности.
2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается на земли особо охраняемых природных территорий. Используются в соответствие с земельным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Статья 11. С (У)-2 - Зоны специального назначения II класса (утилизационная)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 4

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования | |
| Ритуальная деятельность | + | - | - |
| Специальная деятельность | + | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования | + | - | - |
| Коммунальное обслуживание | - | + | - |
| Обслуживание автотранспорта (парковка) | - | + | - |
| Связь | - | - | + |
| Склады | - | - | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

**Статья 12. Т- зоны внешней транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, обеспечивающих выполнение и обслуживание перевозок.

**Статья 13. Т.1-1 - Зона объектов воздушного транспорта**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 5

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования | |
| Воздушный транспорт | + | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования | + | - | - |
| Связь | - | - | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки - до 80%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

**Статья 14. Т.1-2 -Зона объектов железнодорожного транспорта**

1. Территории объектов федерального железнодорожного транспорта – территории, предназначенные для размещения и (или) занятые железнодорожными линиями.

2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации на территории железной дороги не распространяется действие градостроительных регламентов. Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 15. Т. 2 - Зона объектов автомобильного транспорта**

Зона транспортной инфраструктуры выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, обеспечивающих выполнение и обслуживание перевозок.

**Статья 16. Т.2-3 - Зона объектов автомобильного транспорта СЗЗ 50 м**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| Автомобильный транспорт | + | - | - |
| Здравоохранение (служба катастроф) | + | - | - |
| Земельные участки (территории) общего пользования | + | - | - |
| Объекты придорожного сервиса | - | + | - |
| Магазины | - | + | - |
| Общественное питание | - | + | - |
| Гостиничное обслуживание | - | + | - |
| Обслуживание автотранспорта (парковка) | - | + | - |
| Склады | - | + | - |
| Объекты гаражного назначения | - | + | - |
| Коммунальное обслуживание | - | + | - |
| Связь | - |  | + |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные (минимальные) и (или) максимальные размеров земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению; согласовываются при предъявлении проекта специализированной организацией, однако минимальный размер земельного участка должен обеспечивать использование данного земельного участка, а также расположенного на нем объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки - до 60%;

минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории (проектами планировок территории и проектами межевания территории). В случае отсутствия в документации по планировке территории указания о прохождении линии регулирования застройки либо отсутствия документации по планировке территории наружная грань объектов капитального строительства располагается по линии сложившейся застройки. В случае отсутствия линии сложившейся застройки наружная грань объектов капитального строительства располагается не менее чем в 5 м от передней границы земельного участка; в случае осуществления строительства на основании ранее выданного градостроительного плана земельного участка и (или) разрешения на строительство применяются параметры разрешенного строительства, действующие на момент их выдачи.

3. Дополнительно, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории), применяются следующие предельные параметры разрешенного строительства:

к магазинам:

количество этажей – не более 2 этажей;

торговая площадь – общая площадь не более 1000 кв. м;

**Статья 17. Т.2-4 - Зона линейных объектов автомобильного транспорта (вне границы населенного пункта)**

1. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами. Использование данных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области в соответствии с федеральными законами.

2. Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном Земельным Кодексом порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ полос отвода автомобильных дорог и границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности.

**Статья 18. Р- Рекреационные зоны**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, городские сады, городские леса, лесопарки, водные пространства.

2. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Статья 19. Р- ЛМ - Зона лесов муниципальной собственности**

1. Согласно статье 101 Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства, нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

2. Назначение и правовой режим территорий, занятых городскими лесами, устанавливаются в соответствии с лесным законодательством в целях сохранения средообразующих, водоохранных, защитных, санитарно-гигиенических, оздоровительных и иных полезных функций лесов в интересах обеспечения права граждан на благоприятную окружающую среду.

**Статья 20. Р-ГЛФ - Зона земель лесного фонда**

1. Согласно статье 101 Земельного кодекса Российской Федерации к землям лесного фонда относятся земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления (вырубки, гари, редины, прогалины и другие), и предназначенные для ведения лесного хозяйства, нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается на земли лесного фонда. Использование данных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 21. СХ- Зона сельскохозяйственного использования**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для определения правового режима земельных участков, обеспечения правовых условий их использования для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля.

**Статья 22. СХ -7 - Зона ведения индивидуального огородничества**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Таблица 7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Основной вид разрешенного использования | Вспомогательный вид разрешенного использования | Условно разрешенный вид использования |
| Растениеводство | + | - | Не установлен |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | + | - |
| Овощеводство | + | - |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | - | + |
| Земельные участки (территории) общего пользования | + |  |
| Ведение огородничества | + |  |
| Связь |  | + |  |

- не подлежит установлению

+ установлен

2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции жилых дачных домов, если иное не предусмотрено документацией по планировке территории (проектами планировки территории и (или) проектами межевания территории):

минимальные и максимальные размеры земельных участков для огородничества– от 400 кв. м до 2500 кв.м;

максимальный процент застройки – до 10%;

минимальный процент озеленения и благоустройства – 10 %;

минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений составляет 5 м (со стороны красной линии улицы или проезда), хозяйственные постройки на земельном участке располагаются с отступом от красных линий улиц и проездов - минимум 5 метров. Расстояние до границы соседнего земельного участка: от основного строения - минимум 3 метра, от хозяйственных построек - минимум 4 метра.