Приложение 1

к решению Совета депутатов

сельского поселения Кышик

 от 22 февраля 2019г. №\_\_\_

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ КЫШИК**

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Кышик (далее - Правила) – являются документом градостроительного зонирования сельского поселения Кышик и устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами администрации сельского поселения Кышик (далее – сельское поселение, СП Кышик) создают условия рационального использования территории сельского поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

**Глава 1.**. **Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

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

Термины и определения, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки межселенных территорий Ханты-Мансийского района (далее - Правила), применяются в значениях, установленных нормативными правовымиактами Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры. Слова и словосочетания «муниципальное образование сельское поселение Кышик», «сельское поселение Кышик», «сельское поселение», «СП Кышик», «поселение», «муниципальное образование» применяются в настоящих Правилах в одном значении «сельское поселение».

**Статья 2. Сфера применения настоящих Правил**

1. Настоящие Правила подлежит применению на всей территории СП Кышик в границах, установленных согласно приложениям № 217, 218 к Закону Ханты-Мансийского автономного округа – Югры от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры»

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

**Статья 3. Назначение настоящих Правил**

1. Назначение настоящих Правил заключается:

1) в создании условий для устойчивого развития территории СП Кышик, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) в создании условий для планировки территории СП Кышик;

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

4) в создании условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных [видов](file:///%5C%5C192.168.1.1%5C%D0%BE%D0%B1%D0%BC%D0%B5%D0%BD%5C%D0%94%D0%B5%D0%BF%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%5C06%20%D0%9E%D1%82%D0%B4%D0%B5%D0%BB%20%D0%B0%D1%80%D1%85%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%83%D1%80%D1%8B%20%D0%B8%20%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0%5C11%5C3.%D0%92%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20%D0%B2%20%D0%9F%D0%97%D0%B8%D0%97%5C%D0%9F%D0%97%D0%97%20%D1%83%D1%82%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B6%D0%B4%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%202017%5C%D0%93%D0%B0%D1%80%D0%B4%D0%B5%D1%80%5CDropbox%5C%D0%A5%D0%9C%D0%A0%D0%9D%5C%D0%A5%D0%9C%D0%A0%5C%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%B8%D0%B7%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B9%20284%20%D0%9D%D0%9F%D0%9F%20%D0%98%D0%9F%D0%A0.docx#sub_37) разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

2) градостроительные регламенты (Приложение 1 к настоящим Правилам);

3) карты градостроительного зонирования (Приложение 2 к настоящим Правилам).

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Главой поселения.

Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

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

1.1) 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 правилах землепользования и застройки поселения;

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

 3) 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;

 4) 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;

5) 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.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в Комиссию по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик:

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

2) органами исполнительной власти автономного округа в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) администрацией СП Кышик в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения.

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях;

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

4. В случае, если Правилами не обеспечена возможность размещения на территории поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти автономного округа, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик.

6. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных подпунктами 3 - 5 пункта 2 и пунктом 4 настоящей статьи, проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного пунктом 5 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

7. Комиссия по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик, в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

8. Главе поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

9. Глава поселения при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совету поселения представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) заключение Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик;

3) протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила принимаются путем принятия решения Совету поселения о внесении изменений в решение об утверждении Правил.

11. Решение Совета поселения о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Ханты-Мансийского района в сети «Интернет».

12. Внесенные в настоящие Правила изменения вступают в силу после их официального опубликования (обнародования).

**Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении являются территории СП Кышик в границах, установленных Законом автономного округа от 25.11.2004 № 63-оз «О статусе и границах муниципальных образований Ханты-Мансийского автономного округа – Югры», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территории СП Кышик.

2. Каждый объект градостроительной деятельности должен быть зарегистрирован в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности района (далее - ИСОГД) на основании утвержденной градостроительной документации. Права на здания, строения и сооружения, а также земельные участки как объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Субъектами градостроительных отношений на территории СП Кышик являются Российская Федерация, Ханты-Мансийский автономный округа - Югра, Ханты-Мансийский район, физические и юридические лица. От имени Российской Федерации, Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, Ханты-Мансийского района в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, органы местного самоуправления СП Кышик в пределах своей компетенции.

**Статья 6. Полномочия Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории**

1. К полномочиям Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик - постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка проекта решения Совета депутатов СП Кышик о внесении изменений в настоящие Правила;

3) иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик.

2. Состав Комиссии по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик и Положение о ней утверждаются правовыми актами Администрации поселения.

**Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ханты-Мансийского района, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования, установленного настоящими Правилами.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только как дополнительные к основным и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются применительно к каждой территориальной зоне.

4. Разрешенным для земельных участков и 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 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.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства не требует получения специальных разрешений и согласований.

6. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Предоставление указанного разрешения осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основным видам разрешенного использования или условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними на территории одного земельного участка.

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах 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 8. Порядок применения градостроительных регламентов**

1. 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 и согласований.

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

3. Любые допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, при условии соблюдения градостроительных регламентов и действующих нормативов, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

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

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём 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 путём приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СП Кышик осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и действующего законодательства.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СП Кышик осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, самостоятельно и без дополнительных разрешений и согласований, если:

- применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных и вспомогательных видов разрешенного использования;

- планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства и не связано с необходимостью получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

3. В случае если изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства невозможно без изменения конструктивных и других характеристик надежности и безопасности данных объектов капитального строительства, изменение вида разрешённого использования таких объектов осуществляется путем получения разрешений на строительство, на ввод объекта в эксплуатацию.

4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с настоящими Правилами при наличии дополнительного разрешения и согласования соответствующих уполномоченных органов.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 11. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией поселения:

- по инициативе органов местного самоуправления;

- на основании предложений (обращений) физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории;

- на основании заявлений, о принятии решения о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключены договоры аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства или договор о развитии застроенной территории.

2. 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 поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

3. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Комиссию по рассмотрению вопросов внесения изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки территории СП Кышик свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 12. Состав и содержание документации по планировке территории**

1. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации с учетом специфики территорий и планируемого размещения на них объектов капитального строительства.

**Статья 13. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории СП Кышик осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами администрации СП Кышик.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией СП Кышик самостоятельно либо привлекаемыми им 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. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими и юридическими лицами за счёт их средств.

3. Проекты планировки территории и проекты межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

4. Администрация СП Кышик направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через десять дней со дня проведения общественных обсуждениях или публичных слушаний.

5. Глава поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Администрацию СП Кышик на доработку с учётом указанных протокола и заключения.

6. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территорий) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Ханты-Мансийского района в сети «Интернет».

**Глава 4. Порядок (процедуры) регулирования землепользования на территории СП Кышик**

**Статья 14. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

1. Органы местного самоуправления СП Кышик осуществляют распоряжение земельными участками на территории СП Кышик, находящихся в муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством, и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное срочное пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства на территории СП Кышик регулируется земельным законодательством.

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

**Статья 15. Категории земель территории СП Кышик**

1. В состав земель территории СП Кышик входят земли следующих категорий:

1) земли сельскохозяйственного назначения;

2) земли населенных пунктов;

3) земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4) земли лесного фонда;

5) земли водного фонда.

2. Правовое регулирование отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, иным действующим законодательством.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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 социально-экономического развития.

**Глава 5. Порядок (процедуры) регулирования застройки территории СП Кышик**

**Статья 16. Основные принципы организации застройки территории**

1. Планировочная организация и застройка территории СП Кышик должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории СП Кышик с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, принятых в генеральном плане, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик поселения.

2. Застройка территории СП Кышик должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования автономного округа, схемой территориального планирования района, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории СП Кышик муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать границы полос отвода, линии застройки и отступы от них, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение границ полос отвода, линий застройки и отступов от них влечёт за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории СП Кышик осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять строительство, снос, реконструкцию или капитальный ремонт зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства объектов на земельном участке должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территории СП Кышик, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности, назначение, параметры, разрешенное использование земельного участка и объекта капитального строительства и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

9.Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, максимальный процент застройки в границах земельного участка, минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство определяются в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования и местными нормативами градостроительного проектирования.

**Статья 17. Проектная документация объекта капитального строительства**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора подряда на подготовку проектной документации), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Проектная документация подлежит государственной экспертизе в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.

5. Проектная документация, в отношении которой государственная экспертиза не проводится, согласно частям 2, 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подлежит проверке органом архитектуры и градостроительства на ее соответствие требованиям градостроительного плана, красным линиям, нормативам градостроительного проектирования, градостроительным и техническим регламентам.

6. Проектная документация утверждается [застройщиком](http://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/1016), техническим заказчиком, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, сооружения, или региональным оператором. В случаях, предусмотренных [статьей 49](http://internet.garant.ru/#/document/12138258/entry/49) Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

**Статья 18. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. В случаях и порядке, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, и с учетом настоящих Правил, выдаются разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в соответствии административными регламентами предоставления муниципальных услуг, утверждаемых постановлением администрации Ханты-Мансийского района.

**Глава 6. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории СП Кышик**

**Статья 19. Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Порядок организации и проведения в СП Кышик общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», настоящими Правилами.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в целях информирования населения о предполагаемых решениях органов местного самоуправления СП Кышик, выявления общественного мнения по проекту муниципального правового акта, выносимого на общественные обсуждения или публичные слушания, осуществления взаимодействия органов местного самоуправления с населением СП Кышик, подготовки предложений и рекомендаций по проекту муниципального правового акта.

3. Документами общественных обсуждений или публичных слушаний являются проект правового акта, вынесенный на обсуждение, заявление (инициатива) проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, решение о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

**Статья 20. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в срок не менее двух и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2.В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в срок не более чем один месяц.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня официального опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу внесения изменений в схему территориального планирования Ханты-Мансийского района не могут проводиться в срок менее одного месяца и более трех месяцев со дня оповещения жителей района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территорий, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения поселения, и по вопросу внесения изменений в генеральный план сельского поселения проводятся в срок не менее одного месяца и не более трех месяцев с момента оповещения жителей об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

**Глава 7. Заключительные положения**

**Статья 21. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования (обнародования).

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

**Статья 22. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 23. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает по основаниям и в порядке, установленными действующим законодательством.