

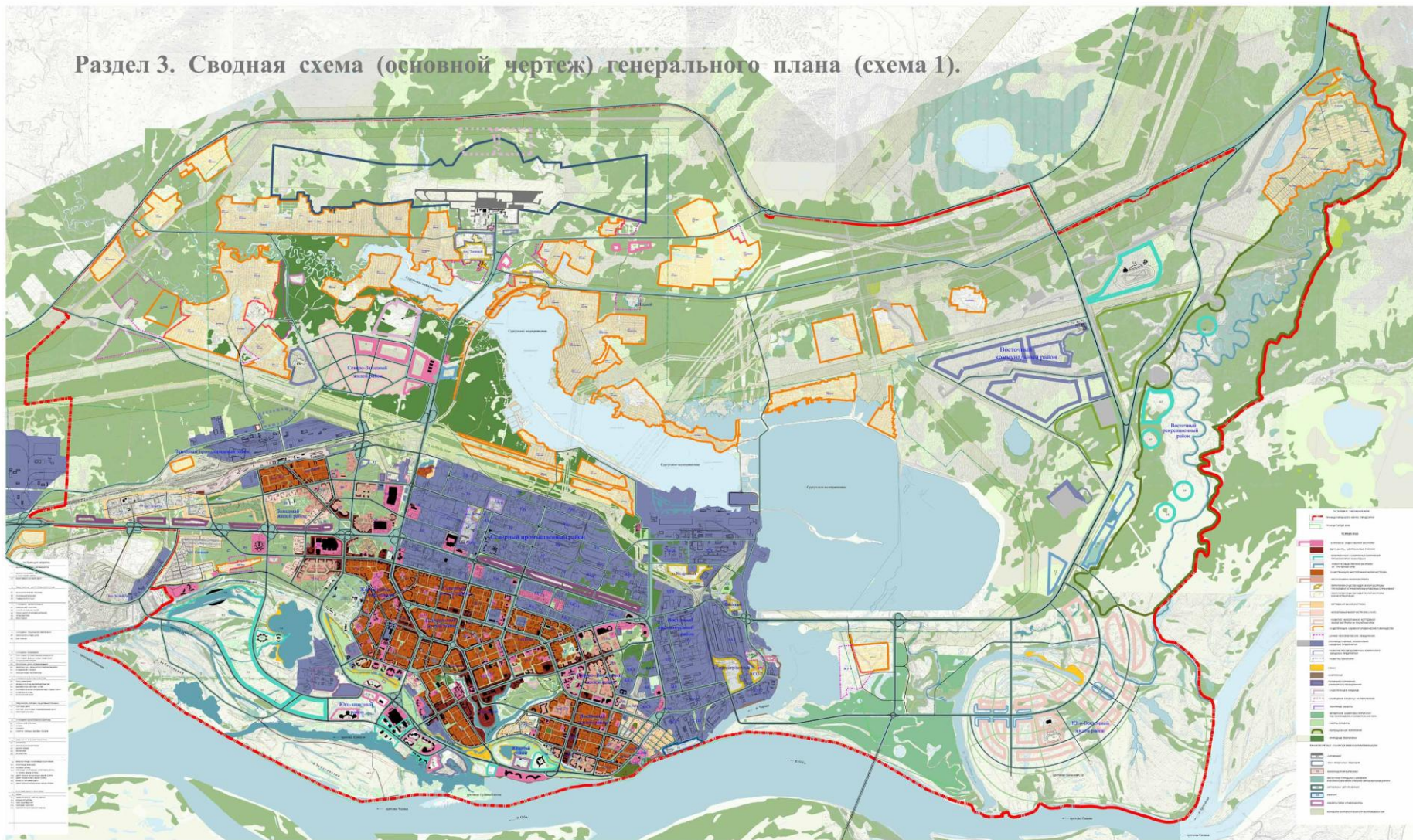
Правила землепользования и застройки на территории города Сургута

**Презентация разработана
Департаментом архитектуры
и градостроительства**

Правила землепользования и застройки- документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением городской Думы, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся порядок применения правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений

Правила разработаны на основе генерального плана города Сургута в соответствии с основными положениями Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов РФ и ХМАО-Югры, Устава города Сургута.

Раздел 3. Сводная схема (основной чертеж) генерального плана (схема 1).



Правовой статус и сфера действия Правил

- Правила утверждаются решением городской Думы.

- Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

- Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при осуществлении указанной деятельности.

- Правила применяются при:

- предоставлении прав на земельные участки и изменении существующих границ земельных участков;
- изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- подготовке органом местного самоуправления документации по планировке территории;
- проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- осуществлении строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовке оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- контроле за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

- обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения города, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

- обеспечение реализации принятых документов территориального планирования развития города, создание условий для планировки территорий муниципального образования;

- регулирование использования земельных участков в городе,

- эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительных изменений на нормативной правовой основе;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Состав Правил

Часть 1. Общая часть. Порядок применения правил

Глава 1. Общие положения

Глава 2. Порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения документации по планировке территории и проектной документации

Глава 3. Порядок осуществления строительных изменений объектов капитального строительства

Глава 4. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городе

Глава 5. Предоставление прав на земельные участки

Глава 6. Прекращение и ограничения прав на земельные участки. Сервитуты

Глава 7. Заключительные положения

Часть 2 Карта градостроительного зонирования

Часть 3 Градостроительные регламенты

Глава 8 Жилые зоны

Глава 9 Зоны инженерных и транспортных инфраструктур

Глава 10 Рекреационные зоны

Глава 11 Производственные зоны

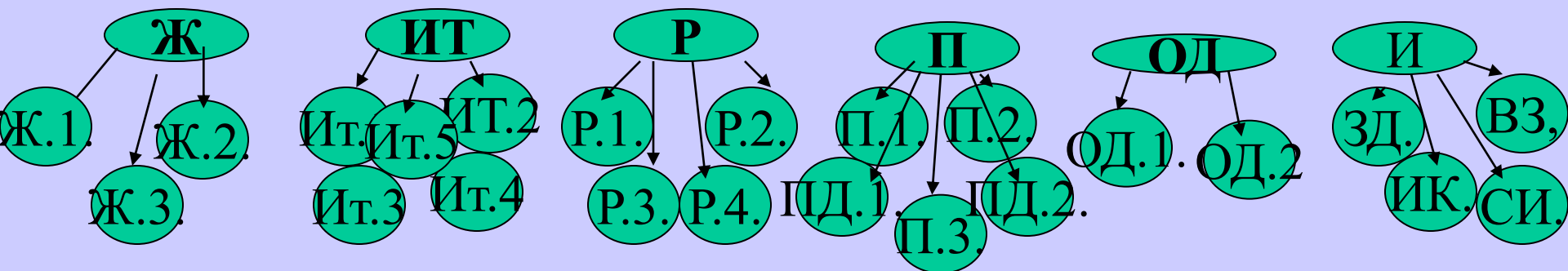
Глава 12 Общественно-деловые зоны

Глава 13 Другие зоны



Градостроительные регламенты

Делятся на зоны



В каждой зоне присутствуют
виды разрешенного использования

- **основные**

- **вспомогательные**

- **условно-разрешенные**

Зона Ж.3.

•Спомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 2) встроенно-пристроенный или
 - подземный гараж на участке многоквартирного дома;
- 3) объекты благоустройства и места парковки
 - на земельном участке многоквартирного дома;
- 4) отделения связи на 1-ом этаже или
 - в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 5) кредитно-финансовые учреждения на 1-ом этаже
 - или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 6) аптека на 1-ом этаже или в пристройке
 - к многоквартирному жилому дому;
- 7) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье,
 - ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-ом этаже
 - или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 8) продовольственные и непродовольственные магазины
 - на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 9) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
 - на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 10) детско-юношеские досугово-развлекательные объекты на
 - 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 11) медико-оздоровительные учреждения на 1-ом этаже или
 - в пристройке к многоквартирному жилому дому;
- 12) нотариальные конторы, юридические консультации на 1-ом этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные дома от 5 до 10-ти этажей;
- 2) многоквартирные дома выше 10-ти этажей;
- 3) детские дошкольные учреждения;
- 4) общеобразовательные и специализированные школы;
- 5) объекты дополнительного образования;
- 6) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- 7) отделения связи;
- 8) аптеки;
- 9) гостиницы;
- 10) архивы;
- 11) объекты пожарной охраны;
- 12) опорный пункт охраны порядка;
- 13) амбулаторно-поликлинические сооружения;
- 14) станции «Скорой медицинской помощи»;
- 15) скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные дома не выше 4-х этажей;
- 2) блокированные жилые дома не выше 4-х этажей;
- 3) продовольственные магазины;
- 4) непродовольственные магазины;
- 5) предприятия бытового обслуживания;
- 6) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 7) объекты культуры и искусства (клубы, библиотеки, музеи, выставки, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- 8) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 9) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 10) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 11) кредитно-финансовые учреждения;
- 12) культовые сооружения;
- 13) площадки для выгула собак;
- 14) общественные уборные;
- 15) многоэтажные гаражи этажностью не ниже 3-х этажей;
- 16) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей;
- 17) ветеринарные клиники;
- 18) досугово-развлекательные объекты.

*Утвержденно
Распоряжением
Администрации города Сургута
№706 от 18 марта 2005г.*

Вопросы комиссии по градостроительному зонированию

- получение разрешения на условно-разрешенный вид использования земельных участков;**
- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;**
- разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства;**

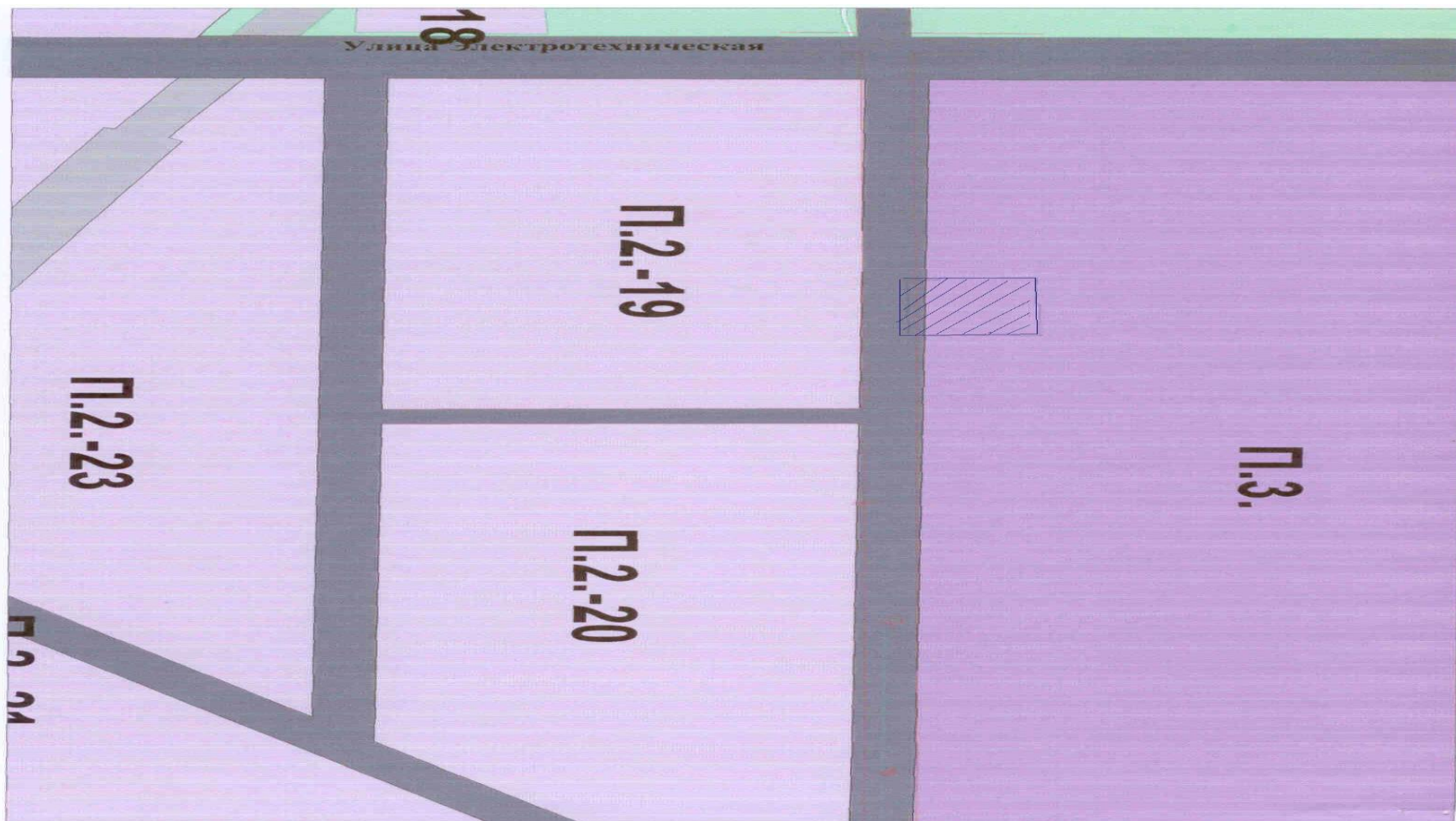
**Процедура
принятия решения о внесении
изменений в Правила
землепользования и застройки
на территории города Сургута**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки города

Глава 4. ст.30 п.4 Градостроительного кодекса

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Один из земельных участков принадлежит двум территориальным зонам, что противоречит главе 4 ст.30 п.4 ГК. Собственник участка обратился с заявлением о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на территории г.Сургута.



Комиссия по ГЗ

Комиссия принимает решение о внесении изменений в
Правила землепользования и застройки города



При положительном решении,
комиссии по ГЗ
назначает
публичные слушания

Публичные слушания

Проведение публичных слушаний
с приглашением смежных землепользователей
и жителей микрорайона



После проведения публичных слушаний, *протокол комиссии по ГЗ*
протокол публичных слушаний, заключение комиссии по ГЗ и
рекомендации направляются главе Администрации города для
принятия решения



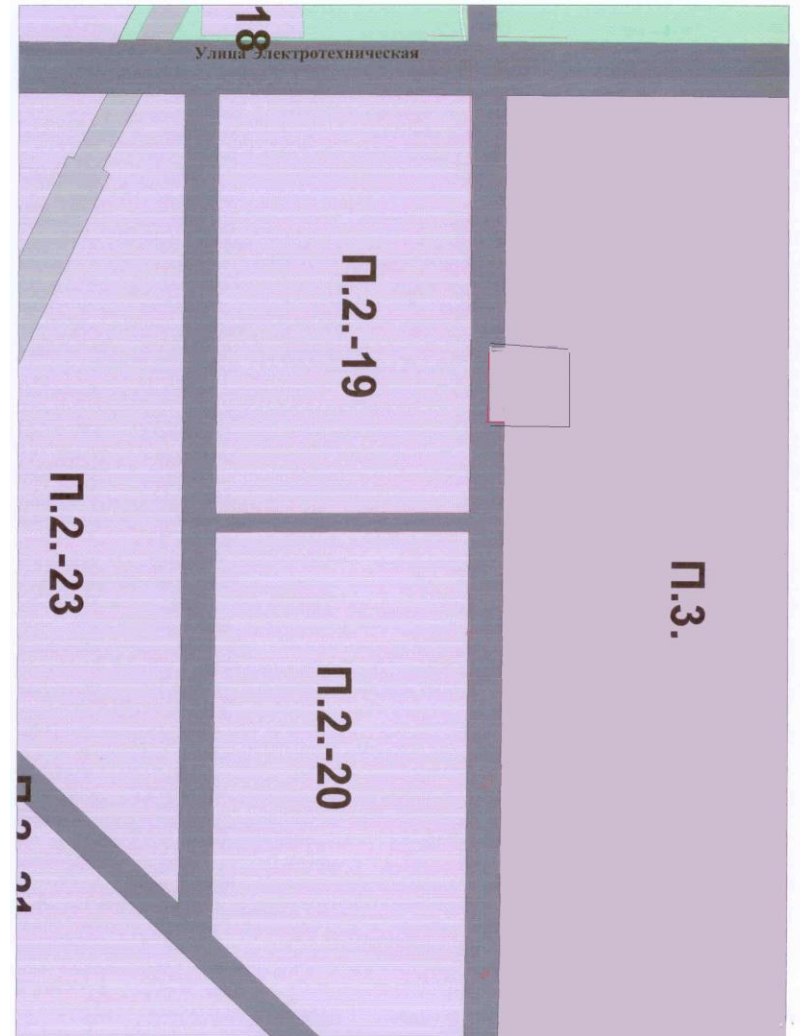
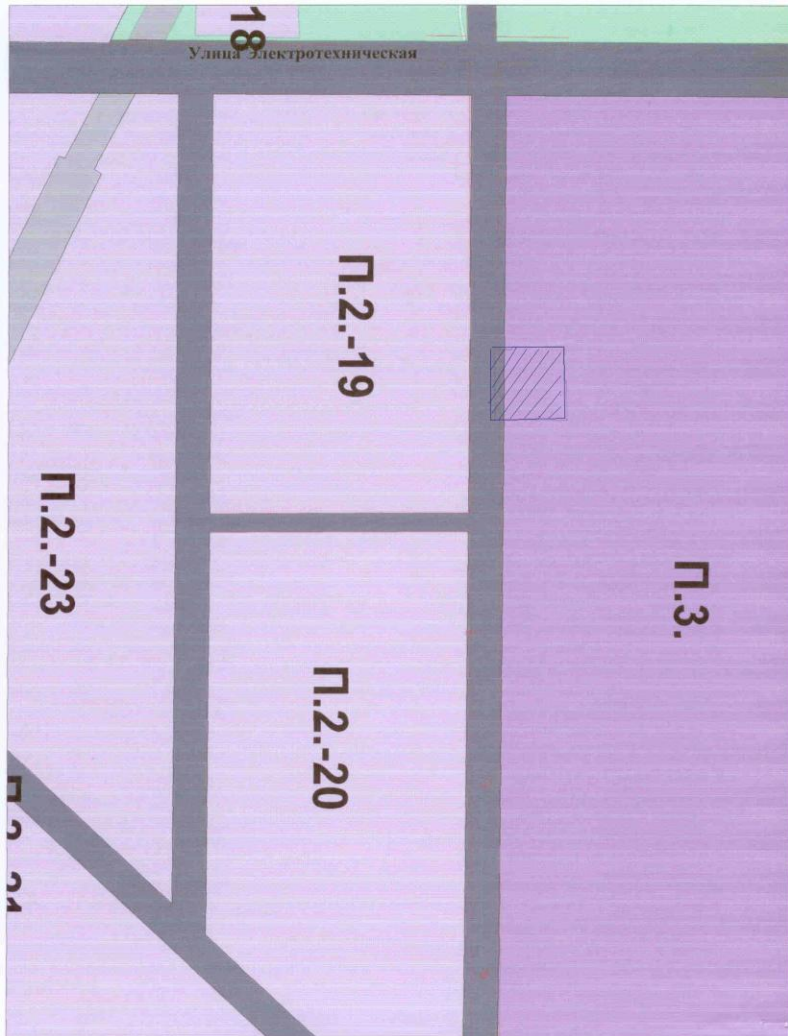
Глава принимает решение и выносит
вопрос на Городскую Думу

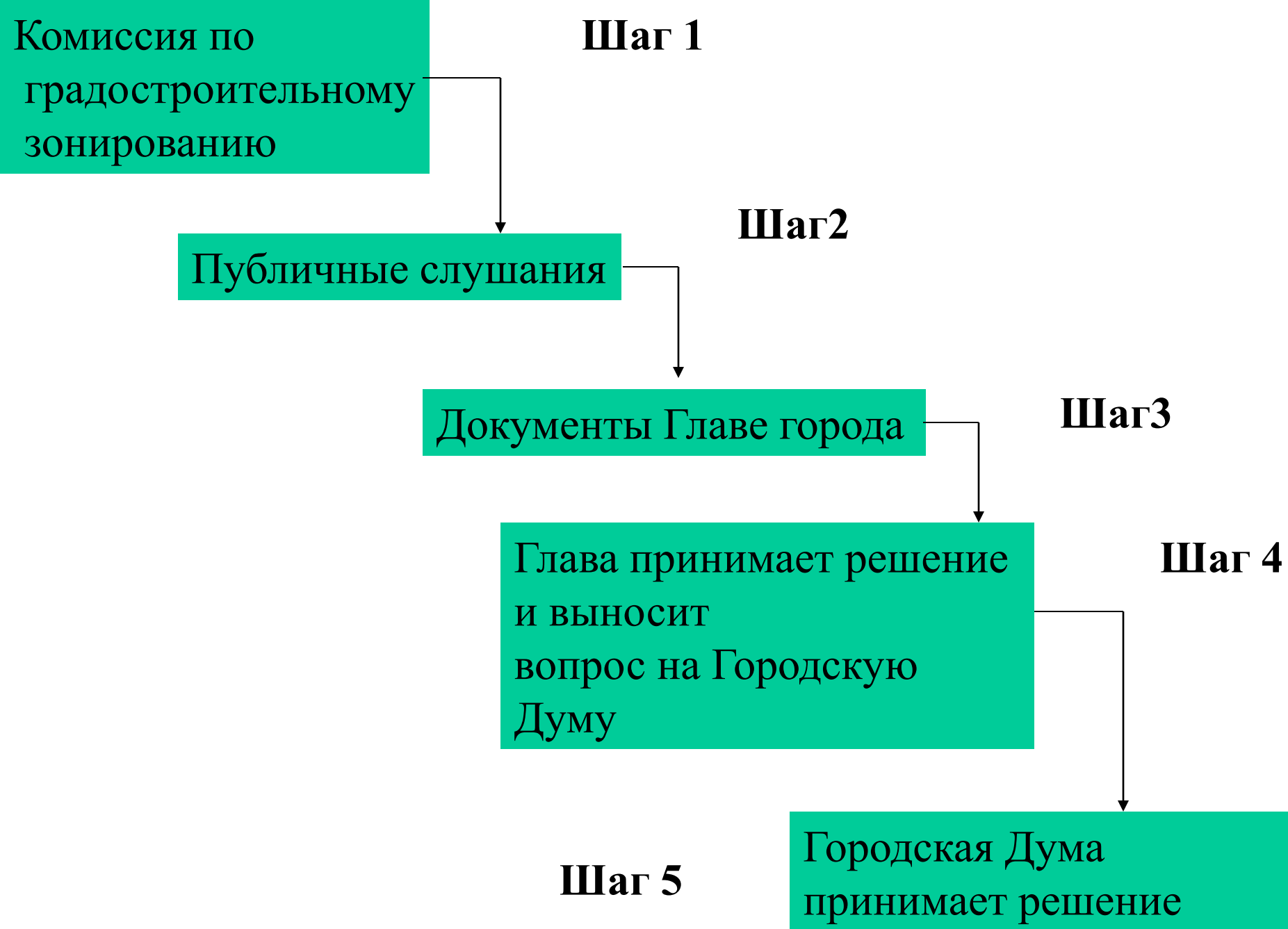
Дума принимает решение



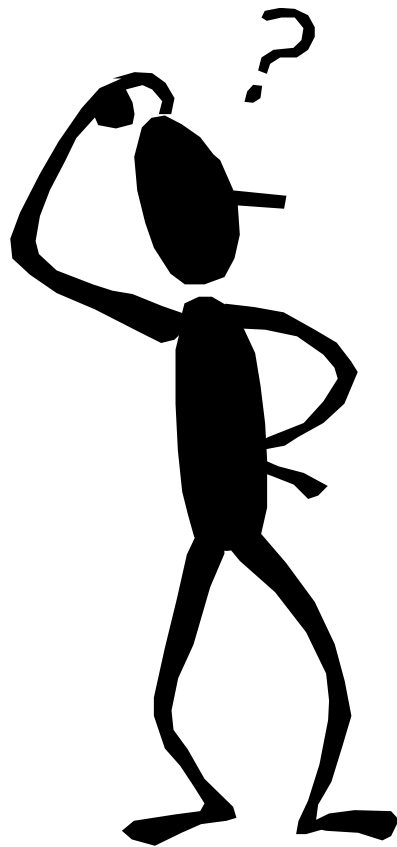
Глава 4. ст.30 п.4 Градостроительного кодекса

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.



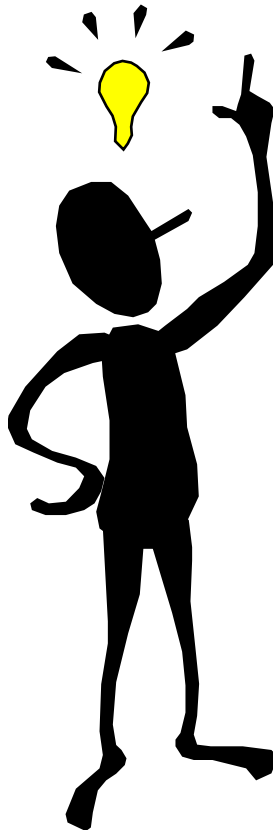


**Процедура
предоставления разрешения
на условно разрешенные
виды использования
земельных участков**



Арендатор(собственник) земельного участка проанализировав
потребность рынка,

ШАГ 1



Решает изменить функциональное использование
земельного участка для строительства объекта торговли

ШАГ 2

Арендатор(собственник) обращается в комиссию по
Градостроительному зонированию с просьбой



«Об изменении функционального использования
земельного участка и разрешения на условно-разрешенный вид
использования»

ШАГ 3

Комиссия принимает решение о предоставлении(не предоставлении)
разрешения на условно-разрешенный вид
использования земельного участка,

ШАГ 4



При положительном решении комиссии по ГЗ
назначает публичные слушания

Проведение публичных слушаний с приглашением смежных землепользователей и жителей микрорайона

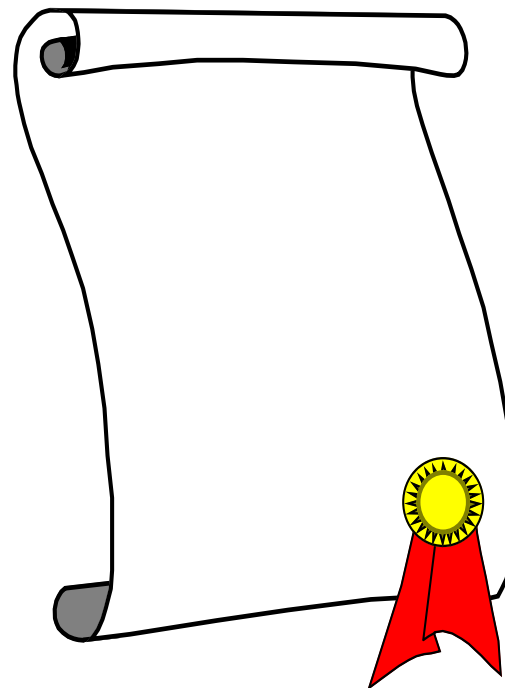
ШАГ 5



После проведения публичных слушаний, *протокол комиссии по ГЗ* *протокол публичных слушаний*, заключение комиссии по ГЗ и *рекомендации* направляются главе Администрации города для принятия решения



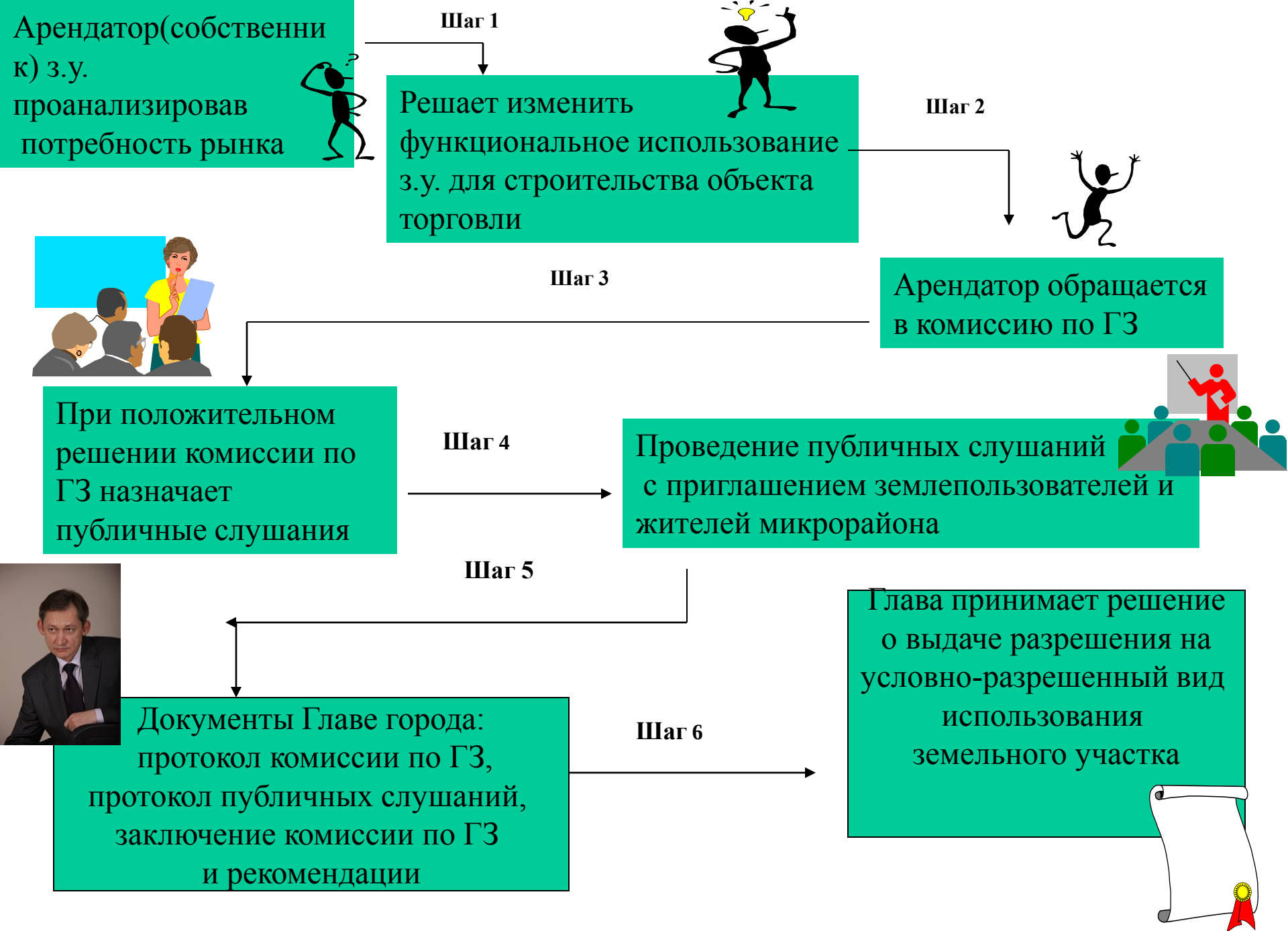
Глава принимает решение о выдаче
разрешения на условно-разрешенный
вид использования земельного участка



ШАГ 6

Изменение функционального назначения земельного участка





Глава 7. Заключительные положения

Статья 37. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

- Правила вступают в силу с момента их официального опубликования.
- Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.
- Ранее принятые нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.
- Действие 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 Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.
- Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.
- Земельный участок или прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:
 - .-виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;*
 - .-их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.*

.- Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.