

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**Свердловская область**

**ДУМА СЕВЕРОУРАЛЬСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РЕШЕНИЕ**

от 31 марта 2017 года  **№ 20**

г. Североуральск

О внесении изменений в Решение Думы Североуральского городского округа от 21 декабря 2012 года № 152 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Североуральского городского округа»

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Североуральского городского округа, постановлением Администрации Североуральского городского округа от 22.11.2016 года № 1455 «О назначении публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Североуральска и предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков», на основании протокола проведения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки города Североуральска и предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков от 11.01.2017 года, Решения публичных слушаний от 11.01.2017 года, Дума Североуральского городского округа

**РЕШИЛА:**

1. Внести в Решение Думы Североуральского городского округа от 21 декабря 2012 года № 152 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Североуральского городского округа» следующие изменения:

1) Статью 63 изложить в новой редакции:

**«Статья 63. Порядок изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

1. Изменение одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным законодательством, при условии соблюдения технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленном настоящими Правилами.

3. 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 согласования.

4. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками под ними на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой, согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой, согласно договору аренды составляет не менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома расположены в зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений на нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие помещения, квартиры (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иные обязательные требования).

5. 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 может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления городского округа.

6. Изменение одного вида разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определённом настоящими Правилами;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от отдела градостроительства, архитектуры и землепользования Администрации Североуральского городского округа – в соответствующих случаях, о том, что такое изменение не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

7. 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.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном 64 настоящих Правил.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

2) Подразделы ИТ-1. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры, ИТ-2. Зона инфраструктуры автомобильного транспорта, ИТ-5. Вспомогательная зона транспортной инфраструктуры раздела ИТ Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры таблицы 3 статьи 76 изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кодовое  обозначение | Наименование зон | Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон | | | | | | |
| Основной вид разрешённого использования | | Вспомогательный вид разрешённого использования | | Условно разрешённый вид использования | | |
| ИТ-1. | Зона головных объектов инженерной инфраструктуры |  | | | | | | |
|  |  | * водозаборные сооружения; * водопроводные очистные сооружения; * станции водоподготовки; * метеостанции; * насосные станции; * водонапорные башни; * станция аэрации; * зоны санитарной охраны первого пояса; * канализационные очистные сооружения; * канализационные насосные станции. * распределительные станции, подстанции и пункты; * электроподстанции; * газораспределительные пункты; * газораспределительные станции; * теплоэлектростанции; * котельные; * тепловые пункты; * отстойники шахтных вод;   - дренажные узлы. | | не установлен | | | * строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов; * землеройные и другие работы; * цеха по розливу питьевой воды. | |
| ИТ-2. | Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры |  | | | | | | |
|  |  | * магистральные водоподводящие трубопроводы; * магистральные водоотводящие трубопроводы; * магистральные газопроводы высокого давления; * магистральные теплотрассы;   высоковольтные линии электропередачи. | | не установлен | | | * строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов; * землеройные и другие работы; | |
| ИТ-5. | Вспомогательная зона транспортной инфраструктуры | |  | | | | | |
|  |  | | - гаражи;  - гаражные комплексы;  - открытые автостоянки;  - многоэтажные паркинги наземные и подземные. | | не установлен | | | не установлен |

3) разделы ПН-5 Производственная зона V класса, ТН-1.1 Зона объектов воздушного транспорта, С(О)Н-5 Зона специального назначения V класса и С(О-1) Н Зона специального назначения (особо охраняемые объекты федерального значения) статьи 77 изложить в следующей редакции:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Кодовое  обозначение | Наименование  зон | Возможные сочетания видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах территориальных зон | | | | |
| Основной вид  разрешенного использования | Вспомогательный вид  разрешенного использования | Условно разрешенный  вид использования | | |
| **ПН-5** | **Производственная зона**  **V класса** | - предприятия и производства с санитарно-защитной зоной 50 метров. | - административные, офисные здания;  - ведомственные научно-иссле­довательские институты и их производственные лаборатории;  - предприятия общественного питания;  - склады;  - объекты инженерного обеспечения предприятий;  - пожарные депо;  - стоянки открытые наземные;  - паркинги подземные и наземные. | не установлен | | |
| **ТН.1-1** | **Зона объектов воздушного транспорта** |  | | | | |
|  |  | - воздушный транспорт | - парковки для кратковременного и временного хранения автомобилей | не установлен | | |
| **С(О)Н-5** | **Зона специального назначения V класса** | - закрытые кладбища и мемориальные комплексы, колумбарии, сельские кладбища с санитарно-защитной зоной 50 метров. | не установлен | не установлен | |
| **С(О-1)Н** | **Зона специального назначения (особо охраняемые объекты федерального значения)** | - памятники истории и культуры, находящиеся в федеральной собственности. | не установлен | | не установлен | | |

4) статью 78 изложить в новой редакции:

**«Статья 78. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства применительно к жилым и общественно-деловым зонам**

Место допустимого размещения зданий, строений, сооружений определяется линией отступа от красной линии и минимальными отступами от границ земельного участка, которые составляют три метра\*.

**Таблица 5. Перечень предельных (максимальных и минимальных) размеров ЗУ и параметров разрешенного строительства, реконструкции ОКС**

| **№** | **Обозначение** | **Наименование территориальной зоны** | **Минимальная площадь ЗУ,**  **(га)** | **Максимальная площадь ЗУ,**  **(га)** | **Минимальный отступ от границ ЗУ в целях определения мест допустимого размещения ОКС,\***  **(м)** | **Максимальный процент застройки,\*\***  **(%)** | **Предельное**  **количество этажей** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
|  | Ж-1 | Зона жилых домов усадебного типа с участками в городских населенных пунктах | 0,06 | 0,15 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-1 | Зона жилых домов усадебного типа с участками в сельских населенных пунктах | 0,06 | 0,30 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-2 | Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (блокированного типа и многоквартирных) в городских населенных пунктах | 0,02 | 0,06 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-2 | Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (блокированного типа и многоквартирных) | 0,04 | 0,15 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-2А | Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (блокированного типа и многоквартирных) с общественно-торговыми центрами в городских населенных пунктах | 0,02 | 0,06 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-2А | Зона малоэтажных многоквартирных жилых домов (блокированного типа и многоквартирных) с общественно-торговыми центрами | 0,04 | 0,15 | 3 | 30 | 3 |
|  | Ж-З | Зона смешанной застройки малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов | 0,2 | 2,00 | 3 | 70 | 7 |
|  | Ж-ЗА | Зона смешанной застройки малоэтажных и среднеэтажных многоквартирных жилых домов с общественно-торговыми центрами | 0,2 | 2,00 | 3 | 70 | 7 |
|  | Ж-4 | Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов | 0, 2 | 2,00 | 3 | 70 | 7 |
|  | Ж-4А | Зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов с общественно-торговыми центрами | 0,2 | 2,00 | 3 | 70 | 7 |
|  | Ж-5 | Зона смешанной застройки среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов | 0,2 | 2,00 | 3 | 70 | 12 |
|  | Ж-5А | Зона смешанной застройки среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов с общественно-торговыми центрами | 0,2 | 2,00 | 3 | 70 | 12 |
|  | ОДС-1 | Зона торговых комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-2 | Зона лечебно-оздоровительных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-3 | Зона культурно-развлекательных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-4 | Зона культовых религиозных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-5 | Зона спортивных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-6 | Зона учебных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 |  |
|  | ОДС-7 | Зона административных комплексов | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ОДС-8 | Зона социального обслуживания | 0,02 | 20,00 | 3 | 70 | 5 |
|  | ИТ-1 | Зона головных объектов инженерной инфраструктуры | 0,001 | 20,00 | 3 | 70 | 2 |
|  | ИТ-2 | Зона линейных объектов инженерной инфраструктуры | 0,001 | 20,00 | 3 | 70 | 2 |
|  | ИТ-3 | Зона инфраструктуры внешнего транспорта | 0,001 | 200,0 | 3 | 70 | 2 |
|  | ИТ-4 | Зона инфраструктуры автомобильного транспорта | 0,001 | 200,0 | 3 | 70 | 2 |
|  | ИТ-5 | Вспомогательная зона транспортной инфраструктуры | 0,001 | 20,00 | 3 | 70 | 2 |
|  | КС-1 | Коммунально-складская зона 2--го класса | 0,01 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | КС-2 | Коммунально-складская зона 3-го класса | 0,01 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | КС-3 | Коммунально-складская зона 4-го класса | 0,01 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | КС-4 | Коммунально-складская зона 5-го класса | 0,01 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | П-3 | Производственная зона 3-го класса | 0,10 | 200,00 | 3 | 80 | 3 |
|  | П-4 | Производственная зона 4-го класса | 0,10 | 200,00 | 3 | 80 | 3 |
|  | П-5 | Производственная зона 5-го класса | 0,10 | 200,00 | 3 | 80 | 3 |
|  | СХ-1 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения | 0,02 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | СХ-2 | Зона земель сельскохозяйственного использования | 0,02 | 200,00 | 3 | 70 | 3 |
|  | СХ-3 | Зона коллективных садов, дач | 0,02 | 0,2 | 3 | 70 | 2 |
|  | Р–1 | Зона городских лесов, лесопарков | 0,001 | 200,00 | ну | 70 | 2 |
|  | Р-2 | Зона городских парков, скверов, садов, бульваров | 0,001 | 200,00 | ну | 70 | 2 |
|  | О | Зона охраны объектов культурного наследия | 0,001 | 200,00 | 3 | 70 | ну |
|  | СО | Зона специальной охраны объектов культурного наследия | 0,001 | 200,00 | 3 | 70 | ну |
|  | С-1 | Зона специальная утилизационная | 0,20 | 20,00 | 3 | ну | 3 |
|  | С-2 | Зона санитарно-защитного озеленения | 0,001 | 200,00 | ну | ну | ну |
|  | С-3 | Зона мемориальная | 0,001 | 200,00 | 3 | ну | ну |

\* Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; не применяется для тех сторон границы участка, расстояния от которых определены линией отступа от красной линии;

\*\* Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка; значение максимального процента застройки используется только при соблюдении отступов от границ земельного участка.

\*\*\* Гл. VII СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Условные обозначения к таблице: ЗУ – земельный участок;

ОКС – объекты капитального строительства (здания, строения и сооружения);

ну – не установлен».

2. Опубликовать настоящее Решение в газете «Наше слово» и разместить на официальном сайте Администрации Североуральского городского округа.

3. Установить, что настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

4. Контроль за исполнением настоящего Решения возложить на постоянную депутатскую комиссию Думы Североуральского городского округа по городскому хозяйству и землепользованию (Меньшиков Б.В.)

Глава

Североуральского городского округа Б.В. Меньшиков