

**Муниципальное образование
ЧАЛТЫРСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
Ростовская область
Мясниковский район**

Нормативно-правовой акт
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

2022 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ:

ВВЕДЕНИЕ	6
-----------------------	---

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ:

РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.	Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения.....	7
Статья 2.	Основные понятия, используемые в Правилах	9
Статья 3.	Открытость и доступность информации о Правилах.....	19
Статья 4.	Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности.....	20
Статья 5.	Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Чалтырского сельского поселения.....	22
Статья 6.	Особые положения	37

ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 7.	Полномочия органов местного самоуправления Чалтырского сельского поселения в области землепользования и застройки территории поселения.....	38
Статья 8.	Комиссия по землепользованию и застройке на территории Чалтырского сельского поселения.....	39
Статья 9.	Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Чалтырского сельского поселения.....	41
Статья 10.	Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование	42
Статья 11.	Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков	42
Статья 12.	Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности	43

ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ

Статья 13.	Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила	45
Статья 14.	Действие Правил по отношению к генеральному плану, документации по планировке территории, ранее возникшим правам	47
Статья 15.	Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	49

ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 16.	Право собственности на землю	51
Статья 17.	Право пожизненного наследуемого владения земельными участками.....	52
Статья 18.	Аренда земельных участков	52
Статья 19.	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения.....	55
Статья 20.	Право безвозмездного срочного пользования земельными участками	57

Статья 21.	Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки	58
Статья 22.	Ограничения оборотоспособности земельных участков	58
Статья 23.	Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности	59
Статья 24.	Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности	60
Статья 25.	Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в целях жилищного строительства	63
Статья 26.	Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства.....	64
Статья 27.	Нормы предоставления земельных участков.....	66
Статья 28.	Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством.....	67
Статья 29.	Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек	68
Статья 30.	Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение	71
Статья 31.	Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения.....	72
Статья 32.	Основания прекращения прав на земельные участки	74
Статья 33.	Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд	74
Статья 34.	Ограничение прав на землю	76
Статья 35.	Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд.....	76
Статья 36.	Способы защиты прав на землю	77
Статья 37.	Рассмотрение земельных споров	78
Статья 38.	Платность использования земли	79
Статья 39.	Муниципальный и общественный земельный контроль	80
Статья 40.	Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель.....	80

ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 41.	Градостроительная документация	81
Статья 42.	Генеральный план сельского поселения	81
Статья 43.	Реализация генерального плана сельского поселения	82
Статья 44.	Общие положения о планировке территории	82
Статья 45.	Проект планировки территории	84
Статья 46.	Проекты межевания территорий	85
Статья 47.	Градостроительный план земельного участка	85
Статья 48.	Подготовка и утверждение документации по планировке территории	87
Статья 49.	Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства	89

ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 50.	Территориальные зоны и градостроительные регламенты	92
Статья 51.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	94
Статья 52.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных	

	участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	96
Статья 53.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	96
Статья 54.	Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	97

ГЛАВА VII ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 55.	Подготовка проектной документации.....	99
Статья 56.	Порядок подготовки и выдачи технических условий	101
Статья 57.	Разрешение на строительство	102
Статья 58.	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства	106
Статья 59.	Строительный контроль и государственный строительный надзор	107
Статья 60.	Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	109
Статья 61.	Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям	113
Статья 62.	Порядок оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах	113
Статья 63.	Ограждение земельных участков	116
Статья 64.	Озеленение территории	117
Статья 65.	Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений.	118
Статья 66.	Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры	119
Статья 67.	Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы	120

ЧАСТЬ ВТОРАЯ: ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА VIII. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 68.	Карты градостроительного зонирования территории Чалтырского сельского поселения и территории населенных пунктов: с. Чалтырь, х. Мокрый Чалтырь...	121
------------	---	-----

ГЛАВА IX. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 69.	Состав градостроительных регламентов	123
Статья 70.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах	123
Статья 71.	Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.....	156
Статья 72.	Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	158
Статья 73.	Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	160
Статья 74.	Многофункциональный объект капитального строительства.....	161

ГЛАВА X. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Статья 75.	Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения	162
Статья 76.	Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.....	162

Статья 77.	Внесение изменений в Правила.....	163
Статья 78.	Ответственность за нарушение Правил.....	163
ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ		164

ПРИЛОЖЕНИЯ:

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ:

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

территории Чалтырского сельского поселения.

Карта 1. Масштаб 1:25 000..... Лист 1

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

территории населенных пунктов:

с. Чалтырь

Карта 2. Масштаб 1:5 000..... Лист 2

х. Мокрый Чалтырь

Карта 3. Масштаб 1:5 000..... Лист 3

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) муниципального образования «Чалтырского сельского поселения» (далее – Чалтырское СП) Мясниковского района Ростовской области разработаны в 2020 году ООО «ГВИНГРЕЙС».

Правила разработаны на основании действующих положений Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Земельного, Водного и Жилищного Кодексов Российской Федерации, Федерального Закона от 06.10.2003 г. № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иных федеральных законов и нормативных правовых актов Российской Федерации, нормативных правовых актов Ростовской области, Мясниковского района и Чалтырского СП.

Графическая и текстовая часть Правил по составу и содержанию соответствует требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации (№ 190-ФЗ) и технического задания на проектирование и отвечают действующим нормам и правилам.

Все материалы, кроме того, выполнены в электронном виде.

Правила являются нормативно-правовым актом и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории сельского поселения, основные направления и принципы которой определены в рамках реализуемой градостроительной политики, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

Основой для Правил является Генеральный план Чалтырского СП (далее именуется – Генплан), разработанный в 2010 году ООО «Альянс».

Правила действуют на территории Чалтырского СП в пределах границ поселения.

Они обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений, в том числе органами государственной власти и местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

ЧАСТЬ ПЕРВАЯ: РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА I.

Статья 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Назначение и содержание Правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения

1. Правила землепользования и застройки Чалтырского СП определяют компетенцию органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами РФ вводят в Чалтырское СП систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны, с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- градостроительное зонирование территории поселения и установление градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовка решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- внесение изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, принятыми уполномоченными государственными органами исполнительной власти в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями;
- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Чалтырского СП Мясниковского района по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения, а также судебных органов – как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие Правила содержат две части:

Часть первая: «Регулирование землепользования и застройки».

Часть вторая: «Картографические документы и градостроительные регламенты».

В части первой настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» приведены правовые и процедурные нормы, регламентирующие:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;
- права и порядок осуществления градостроительной деятельности физическими и юридическими лицами;
- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля за градостроительной деятельностью;
- порядок внесения дополнений и изменений в настоящие Правила.

Часть вторая Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Автостоянка – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная только для хранения (стоянки) автомобилей (*СНУП 21-02-99*).

Акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

Акт приемки выполненных работ – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы.

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования: улицу, проезд (*СНУП 31-01-2003*).

Веранда – застекленное неотапливаемое помещение, пристроенное к зданию или встроенное в него, не имеющее ограничения по глубине (*СНУП 31-01-2003*).

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и

объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Водоохранная зона – территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (*Водный кодекс РФ, ст.65*).

Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.;

Вспомогательные виды разрешенного использования – дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным настоящими Правилами (*Градостроительный кодекс РФ*).

Высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Гаражи – здания, предназначенные для хранения и технического обслуживания автомобилей;

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка, имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно увязанными с ними. Вместимость гостевых автостоянок всегда определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

Генеральный план поселения – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории поселения.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительное зонирование – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования 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, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Дома жилые коттеджного типа – многоквартирные индивидуальные жилые дома, при которых имеется небольшой участок земли;

Дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

Достопримечательное место – вид объектов культурного наследия, представляющий собой творения, созданные человеком или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов.

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (*Жилищный кодекс РФ, ст. 16*).

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

Застроенный участок земли – участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Зеленые насаждения – совокупность древесно-кустарниковой и травянистой растительности.

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений.

Индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (СП 30-102-99).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Киоск – оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас (ГОСТ Р 51303-99).

Коэффициент застройки (КЗ) – отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

Коэффициент плотности застройки или коэффициент строительного использования земельного участка (КПЗ) – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением, туристической базой, базой отдыха, гостиницей, и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление;

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования

земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

Магазин – специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно – бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (*ГОСТ Р 51303-99*).

Малоэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (*СП 30-102-99*).

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ц-1, Ц-2, ЦС-1, ЦС-2, Р-1, Р-2, размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма;

Межевание – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования.

Многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы (*СНиП 31-01-2003*).

Населенный пункт – часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения.

Недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (*Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст. 130*).

Незастроенный участок земли (свободный участок) – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. (*Градостроительный кодекс РФ*).

Объект культурного наследия – объекты, представляющие собой историко-культурную ценность (памятники истории и культуры) с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, науки и техники, эстетики, этнологии и антропологии, социальной культуры и рекомендуемые для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ (*Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ*).

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

Озелененные территории – участки земли, покрытые не менее чем на 70 % лесной, древесно-кустарниковой и травянистой растительностью естественного или искусственного происхождения.

Особо охраняемые природные территории – участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

Отступления от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Павильон – оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (*ГОСТ Р 51303-99*).

Палатка (ларек) – легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (*РОСТР 51303-99*).

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов;

Площадка для торговли «с колёс» – специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными и непродовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок;

Погреб – заглубленное в землю сооружение для круглогодичного хранения продуктов; он может быть отдельно стоящим, расположенным под жилым домом, хозяйственной постройкой (*СНиП 2.08.01-89*).

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

Правила землепользования и застройки – 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 (*Градостроительный кодекс РФ*).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны; для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности (*Водный кодекс РФ*, ст. 65, ч.2).

Приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (*СНиП 31-01-2003*).

Проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке.

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное Законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний,

в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

Реклама – информация, распространенная любым способом, в любой форме и с использованием любых средств, адресованная неопределенному кругу лиц и направленная на привлечение внимания к объекту рекламирования, формирование или поддержание интереса к нему и его продвижение на рынке (*Федеральный закон от 13.03.2006 № 38-ФЗ*).

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Санитарно-защитная зона – территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (*Земельный кодекс РФ*).

Среднеэтажная жилая застройка – жилая застройка, сформированная из отдельно стоящих и блокированных жилых домов (коттеджей) и домов квартирного типа этажностью от 2 до 5 этажей включительно.

Строения и сооружения вспомогательного использования – любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

Строительные изменения недвижимости – изменения, осуществляемые

применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (*Градостроительный кодекс РФ*).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (*Градостроительный кодекс РФ*).

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары (*Градостроительный кодекс РФ*).

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором РФ, ратифицированным в порядке, установленном законодательством РФ, или федеральным законом, или указом Президента РФ, или постановлением Правительства РФ, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Усадебный жилой дом – многоквартирный, дом с приквартирным участком; постройками, для подсобного хозяйства (*СП 30-102-99*).

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (*Градостроительный кодекс РФ*).

Формирование земельного участка – индивидуализация земельного участка посредством определения:

- его границ (документально и на местности);
- разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (*Градостроительный кодекс РФ*).

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое по договору (соглашению) между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими) и лицами, требующими установления сервитута.

Этажность здания – число этажей здания, включая все надземные этажи, технический и цокольный, если верх перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 метра.

Статья 3. Открытость и доступность информации о Правилах

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории сельского поселения, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Мясниковского района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в соответствии с установленным органом местного самоуправления порядком;
- размещение Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, с входящими в их состав картографическими и иными документами в отделах Администрации района;
- предоставления структурными подразделениями Администрации физическим и юридическим лицам, по их запросам, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки сельского поселения в соответствии с действующим законодательством РФ, Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Мясниковского района и Чалтырского СП.

Статья 4. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности

Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности осуществляется выявлением и учетом мнения населения, информированием граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности.

1. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности

1.1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования или являющиеся правообладателями объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

1.2. На уровне муниципального района права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости могут представлять:

- Собрание депутатов Мясниковского района;
- Администрация Мясниковского района;
- Глава администрации муниципального образования – глава администрации Чалтырского СП Мясниковского района Ростовской области.

1.3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при территориальном планировании, принятии градостроительных решений, планировании изменений условий использования недвижимости.

1.4. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

1.5. Выявление мнения граждан организуют структурные подразделения Администрации Мясниковского района по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов.

1.6. Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

1.7. Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

1.8. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% и как исключение 25% жителей населенного пункта (части населенного пункта, улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- проведение конференции жителей при участии большинства делегатов от соответствующей территории с принятием решения простым большинством голосов от числа присутствующих;
- получение решения органа территориального общественного

самоуправления;

- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

1.9. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в Администрацию Мясниковского района и могут учитываться при подготовке решений Администрации по вопросам размещения объектов, изменения видов разрешенного использования земельных участков, изменения параметров строительства объектов.

В случае отклонения предложений и замечаний Администрация Мясниковского района ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

Комиссия подводит итоги выявления мнения населения и готовит заключение об их результатах, которое направляет Главе Администрации Мясниковского района для принятия им окончательного решения.

2. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности

2.1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет Администрация Мясниковского района по представлению заинтересованных лиц путем:

- а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);
- б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
- в) проведения публичных слушаний.

2.2. Принятие решения о форме информирования и информирование населения о градостроительной деятельности на территории поселения осуществляется Администрацией Мясниковского района.

2.3. Материалы для информирования готовит уполномоченный орган (*структурное подразделение, муниципальный служащий, назначенный главой администрации Мясниковского района*) Администрации Мясниковского района на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством РФ.

2.4. Публикация информации осуществляется в средствах массовой информации Мясниковского района. Финансирование публикаций в иных средствах массовой информации осуществляется за счет средств, предусмотренных в соответствующих бюджетах.

2.5. Предложения о границах территорий информирования населения готовит уполномоченный в сфере градостроительства орган (структурное подразделение) Администрации Мясниковского района на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке Мясниковского района (далее – Комиссии) с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ населенных пунктов;
- других обоснованных факторов.

Статья 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Чалтырского сельского поселения

Публичные слушания – форма реализации прав жителей сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Собрания депутатов Мясниковского района, Главы Администрации Мясниковского района.

Положение "О порядке организации и проведения публичных слушаний в области градостроительной деятельности на территории муниципального образования "Мясниковский район" (далее - Положение) определяет порядок организации и проведения публичных слушаний на территории муниципального образования "Мясниковский район" (далее - Мясниковский район):

- 1) по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений;
- 2) по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений;
- 3) по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории сельских поселений Мясниковского района (далее - проекты планировки территории сельских поселений Мясниковского района);
- 4) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 5) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Настоящее Положение разработано с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также выявления мнения населения по существу выносимых на публичные слушания вопросов в сфере градостроительной деятельности.

Публичные слушания в области градостроительной деятельности (далее - публичные слушания) организуются и проводятся в соответствии с

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом муниципального образования "Мясниковский район" (далее по тексту - Устав Мясниковского района), настоящим Положением и иными муниципальными нормативными правовыми актами.

Для целей настоящего Положения под публичными слушаниями понимается форма участия населения в осуществлении местного самоуправления, обеспечивающая обсуждение вопросов, проектов муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности на территории сельских поселений Мясниковского района и выявление мнения жителей, права и интересы которых могут быть затронуты такой деятельностью.

Инициаторы публичных слушаний

1. Председатель Собрании депутатов Мясниковского района - глава Мясниковского района является инициатором проведения публичных слушаний:

- 1) по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений;
- 2) по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений;
- 3) по проектам планировки территории сельских поселений Мясниковского района.

2. Физические или юридические лица, заинтересованные в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, являются инициаторами проведения публичных слушаний:

- 1) по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 2) по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Участники публичных слушаний

1. Правом участвовать в публичных слушаниях обладают дееспособные граждане, достигшие к моменту проведения публичных слушаний 18 лет и зарегистрированные по месту жительства на территории Мясниковского района, проживающие в границах территории проведения публичных слушаний, а также иные физические и юридические лица, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящим Положением являются участниками публичных слушаний.

2. Участники публичных слушаний вправе представлять в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания, касающиеся проектов и вопросов, выносимых на публичные слушания.

Назначение публичных слушаний

1. Публичные слушания назначаются постановлением председателя Собрания депутатов Мясниковского района - главы Мясниковского района, в котором указываются:

- 1) проекты (вопросы), выносимые на публичные слушания;
- 2) орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;
- 3) срок проведения публичных слушаний;
- 4) время и место проведения публичных слушаний;
- 5) сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по проектам (вопросам), выносимым на публичные слушания, с указанием места их приема;
- 6) место для размещения демонстрационных материалов (при необходимости).

2. Постановление председателя Собрания депутатов Мясниковского района - главы Мясниковского района о назначении публичных слушаний (далее - постановление о назначении публичных слушаний) не позднее чем за 7 календарных дней до дня проведения публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном портале Администрации Мясниковского района в сети Интернет.

3. При проведении публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территории сельских поселений Мясниковского района могут быть разделены на части. В соответствии с Областным законом от 14.01.2008 N 853-ЗС "О градостроительной деятельности в Ростовской области" предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на части территории сельских поселений Мясниковского района, составляет три тысячи.

Границы части территории сельских поселений Мясниковского района, на которой проходят публичные слушания, определяются постановлением о назначении публичных слушаний.

Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, по проектам планировки территории сельских поселений Мясниковского района организует и проводит Комиссия по подготовке и проведению публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Мясниковского района Ростовской области (далее - Комиссия).

2. Публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, по вопросам о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства организует и проводит Комиссия по подготовке и проведению публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам

градостроительной деятельности на территории Мясниковского района Ростовской области (далее - Комиссия).

3. Порядок организации и деятельности комиссии, а также ее состав определяются Администрацией Мясниковского района.

ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

Организация публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

Проведение публичных слушаний в выходные дни и дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может назначаться ранее 15 часов местного времени.

2. Орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний:

1) составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний;

2) составляет списки участников публичных слушаний;

3) при необходимости определяет перечень должностных лиц органов местного самоуправления, специалистов, разработчиков градостроительной документации, экспертов и иных лиц, приглашаемых для участия в публичных слушаниях;

4) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов по проекту генерального плана Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, а также по проекту правил землепользования и застройки, в том числе по внесению в них изменений, по проектам планировки территории Мясниковского района при необходимости;

5) устанавливает регламент проведения публичных слушаний;

6) осуществляет регистрацию участников публичных слушаний;

7) составляет протокол публичных слушаний;

8) готовит заключение о результатах публичных слушаний;

9) осуществляет иные необходимые для проведения публичных слушаний мероприятия.

3. На публичные слушания могут быть приглашены депутаты Собрания депутатов Мясниковского района, должностные лица Администрации Мясниковского района, руководители муниципальных предприятий, учреждений, специалисты отраслевых (функциональных) органов Администрации Мясниковского района, присутствие которых необходимо для обеспечения квалифицированного обсуждения выносимых на публичные слушания вопросов (проектов).

По инициативе органа, уполномоченного на проведение публичных слушаний, на публичных слушаниях могут присутствовать представители средств массовой информации.

Регистрация участников публичных слушаний

1. Перед началом публичных слушаний участники публичных слушаний подлежат регистрации.

2. Регистрацию участников публичных слушаний осуществляет орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний.

3. При регистрации участники публичных слушаний - физические лица предъявляют документ, удостоверяющий личность.

Представители юридических лиц при регистрации предъявляют свидетельство о государственной регистрации юридического лица, документы, подтверждающие их полномочия, документы, удостоверяющие их личность, и правоустанавливающие документы.

Представитель правообладателя земельного участка, объекта капитального строительства представляет документ, удостоверяющий личность, и доверенность, оформленную в установленном законом порядке.

4. Регистрация участников публичных слушаний осуществляется с учетом списков участников публичных слушаний, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи об «Организации публичных слушаний» настоящего Положения.

5. Отказ в регистрации допускается в случае, если лицо не является участником публичных слушаний.

Проведение публичных слушаний

1. Публичные слушания ведет председательствующий на публичных слушаниях.

В случае если органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, является комиссия, председательствующим на публичных слушаниях является председатель комиссии или уполномоченное комиссией лицо.

В случае если органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, является Комиссия, председательствующий на публичных слушаниях и секретарь публичных слушаний определяются Комиссией.

2. Председательствующий на публичных слушаниях проводит публичные слушания в соответствии с регламентом проведения публичных слушаний.

3. Протокол публичных слушаний ведет секретарь публичных слушаний.

Во время проведения публичных слушаний может вестись цифровая запись. Цифровая запись проведения публичных слушаний на магнитных носителях (винчестерах компьютеров) хранится в Комиссии в течение 6 месяцев, а затем размагничивается (стирается).

В протоколе публичных слушаний отражаются дата и место проведения публичных слушаний, список участников публичных слушаний, проекты (вопросы), явившиеся предметом обсуждения на публичных слушаниях, последовательность проведения публичных слушаний, фамилия, имя, отчество докладчиков или выступающих участников публичных слушаний, краткое содержание доклада или выступления, предложения и замечания участников публичных слушаний и иные обстоятельства, имеющие существенное значение для составления объективного заключения о результатах публичных слушаний.

Приложениями к протоколу публичных слушаний являются письменные замечания и предложения участников публичных слушаний, направленные в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, в порядке, установленном настоящим Положением.

Заключение о результатах публичных слушаний

1. По итогам публичных слушаний орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, готовит заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний должно содержать дату и место проведения публичных слушаний, название проектов (вопросов), явившиеся предметом обсуждения на публичных слушаниях, мотивированное обоснование принятых решений по указанным проектам (вопросам), со ссылкой при необходимости на нормативные правовые акты; выводы по внесенным предложениям и замечаниям участников публичных слушаний.

2. Заключение о результатах публичных слушаний подписывается председательствующим на публичных слушаниях.

3. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном портале Администрации Мяниковского района в сети Интернет.

Порядок представления участниками публичных слушаний замечаний и предложений

1. Участники публичных слушаний имеют право участвовать в обсуждении проектов (вопросов), выносимых на публичные слушания, направлять предложения и замечания по существу обсуждаемых проектов (вопросов) в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, в письменной форме, для включения их в протокол публичных слушаний.

2. Не вносятся в протокол публичных слушаний и не рассматриваются органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, замечания и предложения:

1) физических и юридических лиц, которые в соответствии с настоящим Положением не являются участниками публичных слушаний;

2) не позволяющие установить фамилию, имя, отчество, регистрацию по месту жительства физического лица, а также название, организационно-правовую форму юридического лица;

3) направленные с нарушением сроков начала и окончания приема замечаний и предложений, определенных постановлением о назначении публичных слушаний.

3. Замечания и предложения участников публичных слушаний, включенные в протокол публичных слушаний, носят рекомендательный характер.

Финансирование публичных слушаний

1. Организация и проведение публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мяниковского района, в том числе по внесению в него изменений, по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мяниковского района, в том числе по внесению в них изменений, по проектам планировки территорий сельских поселений Мяниковского района финансируется за счет средств бюджета Мяниковского района.

2. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений

1. Проект генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, разрабатывается в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и представляется председателю Собрания депутатов Мясниковского района - главе Мясниковского района главой Администрации Мясниковского района для назначения публичных слушаний.

2. Председатель Собрания депутатов Мясниковского района - глава Мясниковского района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, принимает постановление о назначении публичных слушаний.

Постановление о назначении публичных слушаний вместе с проектом генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном портале Администрации Мясниковского района в сети Интернет.

3. В целях доведения до жителей Мясниковского района информации о содержании проекта генерального плана сельских поселений Мясниковского района (изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района) Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана сельских поселений Мясниковского района (изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района), выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана сельских поселений Мясниковского района (изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района) на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Участниками публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, являются жители всей территории Мясниковского района.

В случае внесения изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района в отношении части территорий сельских поселений Мясниковского района публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территорий сельских поселений Мясниковского района, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

5. Срок проведения публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, с момента оповещения жителей сельских поселений Мясниковского района о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о

результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту генерального плана сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в него изменений, оформляются в окончательном виде не позднее пятнадцати календарных дней с даты окончания срока проведения публичных слушаний. Протокол публичных слушаний подписывается председательствующим и секретарем комиссии.

7. Глава Администрации Мясниковского района с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана сельских поселений Мясниковского района (проектом внесения изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района) и направлении его в Собрание депутатов Мясниковского района;

2) об отклонении проекта генерального плана сельских поселений Мясниковского района (проекта внесения изменений в генеральный план сельских поселений Мясниковского района) и о направлении его на доработку.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений.

1. Проект правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, разрабатывается в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и представляется председателю Собрания депутатов Мясниковского района - главе Мясниковского района главой Администрации Мясниковского района для назначения публичных слушаний.

2. Председатель Собрания депутатов Мясниковского района - глава Мясниковского района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта правил землепользования и застройки Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, принимает постановление о назначении публичных слушаний.

Постановление о назначении публичных слушаний вместе с проектом правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном портале Администрации Мясниковского района в сети Интернет.

3. Участниками публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, являются жители всей территории Мясниковского района.

В случае подготовки правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района применительно к части территорий сельских поселений Мясниковского района публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов

капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории сельских поселений Мясниковского района.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению изменений в них, составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, оформляются в окончательном виде не позднее пятнадцати календарных дней с даты окончания срока проведения публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний подписывается всеми членами комиссии, участвующими в заседании, и утверждается председателем комиссии.

6. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района (проект внесения изменений в правила землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района) и представляет указанный проект главе Администрации Мясниковского района.

Обязательными приложениями к указанным проектам являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава Администрации Мясниковского района, с учетом результатов публичных слушаний, в течение десяти дней после предоставления ему проекта правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, в том числе по внесению в них изменений, принимает решение о направлении такого проекта в Собрание депутатов Мясниковского района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории сельских поселений Мясниковского района

1. Рассмотрению на публичных слушаниях подлежат проекты планировки территории сельских поселений, подготовленные на основании постановления Администрации района.

2. Проект планировки территории сельских поселений Мясниковского района разрабатывается в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и представляется председателю Собрания

депутатов Мясниковского района - главе Мясниковского района главой Администрации Мясниковского района для назначения публичных слушаний.

3. Председатель Собрания депутатов Мясниковского района - глава Мясниковского района не позднее чем через 10 дней со дня получения проекта по планировке территории сельских поселений Мясниковского района принимает решение о его официальном опубликовании и вынесении на публичные слушания.

4. В случаях, установленных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, публичные слушания по проекту планировки территории сельских поселений Мясниковского района не проводятся.

5. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории сельских поселений Мясниковского района являются:

1) жители Мясниковского района, проживающие на территории сельских поселений, в отношении которых осуществляется подготовка проекта планировки территории сельских поселений Мясниковского района;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, или лица, уполномоченные ими в установленном законом порядке;

3) лица, права и законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории сельских поселений Мясниковского района всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

7. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории сельских поселений Мясниковского района со дня оповещения жителей сельских поселений о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет не более одного месяца.

8. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Отдел направляет главе Администрации Мясниковского района подготовленную документацию по планировке территории сельских поселений Мясниковского района, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории сельских поселений Мясниковского района и заключение о результатах публичных слушаний. Протокол публичных слушаний подписывается председательствующим и секретарем комиссии.

9. Глава Администрации Мясниковского района, с учетом результатов публичных слушаний, в течение пятнадцати дней после предоставления ему проекта принимает решение об утверждении проекта планировки территории сельских поселений Мясниковского района или об отклонении такого проекта и о направлении его на доработку, которое оформляется постановлением Администрации Мясниковского района.

10. Утвержденный проект по планировке территории сельских поселений Мясниковского района подлежит официальному опубликованию в течение семи

дней со дня утверждения указанного проекта и размещению на официальном портале Администрации Мясниковского района в сети Интернет.

Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - разрешения), направляет заявление о предоставлении разрешения в комиссию.

2. Предоставление разрешений осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правилами землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района и настоящим Положением.

3. Комиссия регистрирует заявление о предоставлении разрешения и в течение десяти дней направляет его со своими предложениями о проведении публичных слушаний председателю Собрания депутатов Мясниковского района - главе Мясниковского района для назначения публичных слушаний.

4. Председатель Собрания депутатов Мясниковского района - глава Мясниковского района не позднее чем через 10 дней со дня получения заявления и предложений комиссии принимает постановление о назначении публичных слушаний.

5. Не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с

земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

6. Участниками публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений являются:

1) жители Мясниковского района, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, или лица, уполномоченные ими в установленном законом порядке;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, или лица, уполномоченные ими в установленном законом порядке;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение, или лица, уполномоченные ими в установленном законом порядке.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, участниками публичных слушаний также являются правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия, или лица, уполномоченные ими в установленном законом порядке.

7. Срок проведения публичных слушаний по вопросам о предоставлении разрешений с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

8. Протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний оформляются в окончательном виде не позднее десяти календарных дней с даты окончания срока проведения публичных слушаний.

Протокол публичных слушаний подписывается всеми членами комиссии, участвующими в заседании, и утверждается председателем комиссии.

9. На основании заключения о результатах публичных слушаний комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации Мясниковского района.

10. На основании указанных в части 9 настоящей статьи рекомендаций глава Администрации Мясниковского района принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения:

- в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

11. Решения, указанные в части 10 настоящей статьи, оформляются постановлениями Администрации Мясниковского района и подлежат официальному опубликованию и размещению на официальном портале Администрации Мясниковского района в сети Интернет.

Заинтересованные лица вправе письменно представить в Собрание депутатов Мясниковского района или Администрацию Мясниковского района свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для

включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Собранием депутатов Мясниковского района или Администрацией Мясниковского района осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

1. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения – участников публичных слушаний.

2. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

3. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет депутатов Мясниковского района или Администрацию Мясниковского района до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

4. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации Мясниковского района, другой

выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

5. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

– Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте поселения. При внесении изменений в Правила публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

– В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана Администрация Мясниковского района в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

– Срок проведения публичных слушаний по проекту Правил поселения (проекту внесения изменений в Правила поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

– Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

– По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.

– Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- а) дата, время, место составления заключения;
- б) повестка дня публичных слушаний;
- в) указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- г) перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Собрание депутатов Мясниковского района или Администрацию Мясниковского района;

д) указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;

е) срок проведения экспозиции;

ж) день (дни), время, место проведения публичных слушаний;

з) результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;

и) общие выводы публичных слушаний.

– Глава Администрации Мясниковского района с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом Правил и направлении его в Совет депутатов Мясниковского района

2) об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку.

6. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:

6.1 Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

6.2 Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, зарегистрированных на территории по месту проведения слушаний, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

6.3 Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения.

8. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев

проведения публичных слушаний по вопросам:

– предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт застройщик (заявитель);

– установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 6. Особые положения

1. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между сельским поселением и муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления муниципального района.

2. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

ГЛАВА II. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления Чалтырского сельского поселения в области землепользования и застройки территории поселения

1. К полномочиям Собрания депутатов Мясниковского района (далее – Собрание депутатов поселения) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям Главы Администрации Мясниковского района (далее – Главы администрации) относятся:

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;

- принятие решений о подготовке документации по планировке территории.

3. К полномочиям Администрации Мясниковского района (далее – администрация района) относятся:

- обеспечение разработки документации по планировке территории;

- выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их капитальный ремонт;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- утверждение схем территориального планирования муниципального района,

- утверждение подготовленной на основе схемы территориального планирования муниципального района документации по планировке территории,

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района,

- резервирование и изъятие земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд,

- направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в

уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объектах индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на соответствующих межселенных территориях, принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки, расположенной на межселенной территории, решения о сносе самовольной постройки, расположенной на межселенной территории, или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации и расположенного на межселенной территории,

– осуществление сноса самовольной постройки, расположенной на межселенной территории, или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного на межселенной территории.

Статья 8. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района Ростовской области на территории Чалтырского сельского поселения

1. Общие положения.

1.1. Комиссия по подготовке проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района Ростовской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при Администрации Мясниковского района, созданным в целях обеспечения подготовки, согласования и обсуждения проектов правил землепользования и застройки сельских поселений Мясниковского района, внесения в них изменений, рассмотрения и подготовки предложений по решению вопросов градостроительного зонирования и застройки территорий Мясниковского района.

1.2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, настоящим Положением.

1.3. Комиссия осуществляет свою деятельность во взаимодействии с органами государственной власти, структурными подразделениями

Администрации Мясниковского района, Администрациями сельских поселений Мясниковского района.

2. Функции комиссии.

2.1. Рассмотрение предложений государственных органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц о внесении изменений в правила землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района, в том числе в карту градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

2.2. Осуществление по итогам заседания Комиссии подготовки рекомендаций о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

2.3. Обеспечение анализа, проверки и оценки подготовленных материалов при подготовке проекта правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района, внесения в них изменений.

3. Полномочия комиссии.

3.1. Получение у государственных и муниципальных организаций документов, заключений, иных материалов, необходимых для осуществления функций Комиссии.

3.2. Привлечение специалистов, независимых экспертов к работе, необходимой для осуществления функций Комиссии.

3.3. Принятие и отклонение предложений, поступивших в Комиссию в процессе подготовки проекта правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района, внесение в них изменений.

3.4. Обеспечение внесения изменений по итогам общественных обсуждений или публичных слушаний в проект правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района.

3.5. Осуществление иных действий по подготовке проекта правил землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района, внесение в них изменений.

3.6. Подготовка и направление рекомендации главе Администрации Мясниковского района о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в правила землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения Мясниковского района или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

3.7. Опубликование материалов о своей деятельности, в том числе путем размещения на официальном сайте Администрации Мясниковского района в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Порядок работы комиссии.

4.1. Комиссия состоит из 9 членов с правом решающего голоса председателя Комиссии.

4.2. Комиссия осуществляет свою деятельность путем проведения заседаний.

4.3. Заседание Комиссии проводится по мере необходимости и считается правомочным, если на нем присутствует не менее двух третей от общего числа членов Комиссии.

4.4. Протокол заседания Комиссии ведется секретарем или членом, ведущим протокол в произвольной форме.

4.5. Председатель Комиссии, а в его отсутствие заместитель председателя Комиссии осуществляет общее руководство работой Комиссии, назначает очередные и внеочередные заседания Комиссии.

4.6. Комиссия самостоятельно определяет порядок своей работы путем составления плана работы Комиссии. Время, место и повестка дня очередного заседания определяется председателем или его заместителем. Члены Комиссии уведомляются секретарем Комиссии о месте, дате и времени проведения заседания Комиссии телефонограммой не позднее, чем за три дня до назначенной даты.

4.7. На заседание Комиссии могут приглашаться представители органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, иных организаций, физические лица, лица, указанные в п. 3.2. настоящего положения.

5. Принятие решений.

5.1. Решения Комиссии принимаются путем открытого голосования, простым большинством голосов от числа членов Комиссии, присутствующих на заседании. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим.

5.2. Решения Комиссии оформляются протоколом, который подписывается секретарем Комиссии или членом, ведущим протокол, и утверждается председателем Комиссии. К протоколу могут прилагаться материалы, связанные с темой заседания.

5.3. Решения, принятые Комиссией, рассматриваются главой Администрации Мясниковского района и учитываются при принятии им постановлений по соответствующим вопросам.

Статья 9. Лица, осуществляющие землепользование и застройку на территории Чалтырского сельского поселения

1. Настоящие Правила регулируют вопросы взаимодействия органов местного самоуправления поселения и муниципального района, физических и юридических лиц, которые:

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых Администрацией муниципального образования по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

– обращаются в Администрацию муниципального образования с заявкой о предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

– владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней градостроительную деятельность.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

– переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

– разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки;

– иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

3. Лица, осуществляющие на территории поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 10. Права собственников, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков на их использование

1. Собственник земельного участка имеет право:

1) использовать в установленном порядке для собственных нужд имеющиеся на земельном участке общераспространенные полезные ископаемые, пресные подземные воды, а также пруды, обводненные карьеры в соответствии с законодательством РФ;

2) возводить жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

3) проводить в соответствии с разрешенным использованием оросительные, осушительные, технические и другие мелиоративные работы, строить пруды и иные водные объекты в соответствии с установленным законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями;

4) осуществлять другие права на использование земельного участка, предусмотренные действующим законодательством.

2. Собственник земельного участка имеет право собственности на посевы и посадки сельскохозяйственных культур, полученную сельскохозяйственную продукцию и доходы от ее реализации, за исключением случаев, если он передает земельный участок в аренду, постоянное (бессрочное) пользование или пожизненное наследуемое владение либо безвозмездное срочное пользование.

3. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, за исключением обладателей сервитутов, осуществляют права собственников земельных участков.

4. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором, права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются Гражданским Кодексом РФ или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

Статья 11. Обязанности собственников земельных участков и иных лиц по использованию земельных участков

Собственники земельных участков и лица, не являющиеся собственниками земельных участков, обязаны:

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

- осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить платежи за землю;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- не допускать загрязнение, захламление, деградацию и ухудшение плодородия почв на землях соответствующих категорий;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным Кодексом РФ, федеральными законами.

Статья 12. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

1) осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, Правилами землепользования и застройки;

2) не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, сельские и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников, владельцев, арендаторов или пользователей сопредельных земельных участков и иных объектов недвижимости;

3) проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными, иными специальными нормативами, условиями использования участков, указанными в договорах аренды;

4) выполнять предписания государственных и муниципальных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства, использования и охраны земель;

5) оказывать содействие должностным лицам, осуществляющим контроль в области градостроительства, использования и охраны земель, при исполнении ими своих обязанностей;

6) предоставлять органам местного самоуправления и организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного градостроительного кадастра и мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

7) исполнять иные обязанности, предусмотренные настоящими Правилами.

ГЛАВА III. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ИНЫМ ДОКУМЕНТАМ И РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ.

Статья 13. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения осуществляется в порядке предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса РФ утверждается решением Собрания депутатов Мясниковского района.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

– несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения, схеме территориального планирования района, возникшее в результате внесения в Генплан или схему территориального планирования района изменений;

– поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в Администрацию Мясниковского района:

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

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

3) органами местного самоуправления Мясниковского района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) 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 и их объединений.

4. Постановлением Главы Администрации Мясниковского района утверждается состав и порядок деятельности комиссии по землепользованию и застройке на территории сельского поселения (далее – Комиссия). Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации Мясниковского района.

5. Глава Администрации Мясниковского района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается Главой Администрации Мясниковского района с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в Администрацию Мясниковского района, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

6. Администрация Мясниковского района в течение десяти дней с даты принятия постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;
- 3) порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;
- 4) иные вопросы организации работ.

7. Администрация Мясниковского района осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения, Схеме территориального планирования РФ, Схеме территориального планирования Ростовской области, Схеме территориального планирования Мясниковского района.

8. По результатам проверки Администрация Мясниковского района направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе Мясниковского района или в случае обнаружения его несоответствия указанным

требованиям и документам – в комиссию по землепользованию и застройке для рассмотрения вопросов по доработке.

9. Глава сельского поселения при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях муниципального образования с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

11. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе Мясниковского района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Мясниковского района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Собрание депутатов Мясниковского района или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

13. Собрание депутатов Мясниковского района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения;
- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения на доработку в Администрацию Мясниковского района.

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки сельского поселения подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Собрания депутатов Мясниковского района.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в судебном порядке.

17. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области или Мясниковского района и Уставом сельского поселения при внесении не принципиальных изменений.

Статья 14. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генплана сельского поселения и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

5. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существующие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

6. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

7. Постановлением Главы Администрации Мясниковского района может быть придан статус несоответствия:

- и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и

функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

– объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд – прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

8. Формирования новых территорий для жилищного строительства осуществляется при условии обязательной подготовки документации по планировке территории (проект планировки и проект межевания территории). Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, местными нормативами градостроительного проектирования Чалтырского сельского поселения, иными нормативно-правовыми актами в сфере градостроительной деятельности.

Статья 15. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 14, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением Главы Администрации Чалтырского СП устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной

деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д. поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Не соответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости может быть изменен только на вид использования, предусмотренный настоящими Правилами для территориальной зоны, в границах которой расположен такой объект.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 5 и 7 статьи 14 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

ГЛАВА IV. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

Статья 16. Право собственности на землю

1. Государственной собственностью являются земли, не находящиеся в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований. В соответствии с федеральным законодательством земли в границах сельского поселения, находящиеся в государственной собственности, подлежат разграничению на земли, находящиеся в собственности РФ, Ростовской области, муниципального района и сельского поселения.

2. В собственности сельского поселения находятся земельные участки:

- признанные таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами Ростовской области;
- право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;
- приобретенные по основаниям, установленным гражданским законодательством.

3. В собственности юридических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с законодательством о приватизации государственного и муниципального имущества, а также по иным законным основаниям.

4. В собственности физических лиц (в частной собственности) находятся земли, приобретенные ими в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

5. Лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продать, подарить, отдать в залог, сдать его в аренду или распорядиться им иным образом поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

6. Прекращение права собственности на земельный участок вследствие отказа от права собственности на него осуществляется на основании заявления собственника земельного участка, подаваемого в Управление Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ростовской области.

7. Если иное не установлено Законом, право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и водные объекты, находящиеся на нем растения.

8. Собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц.

9. Собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

10. Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 17. Право пожизненного наследуемого владения земельными участками

1. Гражданин, обладающий правом пожизненного наследуемого владения (владелец земельного участка), имеет права владения и пользования земельным участком, передаваемые по наследству.

2. Право пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, приобретенное гражданином до введения в действие Земельного Кодекса, сохраняется. Предоставление земельных участков гражданам на праве пожизненного наследуемого владения после введения в действие Земельного Кодекса не допускается.

Оформление в собственность граждан земельных участков, ранее предоставленных им в пожизненное наследуемое владение в установленных земельным законодательством случаях, сроком не ограничивается.

3. Распоряжение земельным участком, находящимся на праве пожизненного наследуемого владения, не допускается, за исключением перехода прав на земельный участок по наследству. Государственная регистрация перехода права пожизненного наследуемого владения земельным участком по наследству проводится на основании свидетельства о праве на наследство.

4. Если из условий пользования земельным участком, установленных Законом, не вытекает иное, владелец земельного участка вправе возводить на нем здания, сооружения и создавать другое недвижимое имущество, приобретая на него право собственности.

Статья 18. Аренда земельных участков

1. Земельные участки, за исключением изъятых из оборота земельных участков, могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.

Согласно Федеральному Закону от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» объектом аренды земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения могут быть только участки, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. При предоставлении земельного участка в аренду его фактическое использование может быть изменено в целях приведения в соответствие с требованиями и ограничениями к его использованию согласно градостроительной и землеустроительной документации.

3. Основным документом, регламентирующим отношения арендодателя и арендатора, является договор аренды земельного участка.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору земельный участок за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

4. Передача земельного участка арендодателем и принятие его арендатором оформляется актом приема-передачи земельного участка, подписываемого сторонами. С момента подписания акта обязанность арендодателя по передаче земельного участка считается исполненной.

5. При передаче в аренду земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, арендодателем является Администрация Мясниковского района.

6. Срок аренды земельного участка устанавливается по соглашению сторон.

Договор аренды земельного участка с собственниками расположенных на нем капитальных строений, зданий и сооружений заключается на срок до 49 лет.

Договор аренды земельного участка для размещения временных гаражей по месту жительства инвалидов с нарушением опорно-двигательного аппарата, имеющим в собственности легковой автомобиль и обладающим правом на его управление, заключается на неопределенный срок.

Договор аренды земельного участка для проведения работ по проектированию объекта капитального строительства заключается на срок до трех лет.

7. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, заключается на срок, продолжительность которого не может превышать срок резервирования таких земель.

8. По истечении срока договора аренды земельного участка его арендатор имеет преимущественное право на заключение нового договора аренды земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных Земельным Кодексом РФ.

9. Размер арендной платы определяется договором аренды. Общие начала определения арендной платы при аренде земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут быть установлены Правительством РФ.

10. Арендатор земельного участка вправе передать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдать арендные права земельного участка в залог и внести их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества, либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное.

В указанных случаях ответственным по договору аренды земельного участка перед арендодателем становится новый арендатор земельного участка, за исключением передачи арендных прав в залог. При этом заключение нового договора аренды земельного участка не требуется.

11. Арендатор земельного участка имеет право передать арендованный земельный участок в субаренду в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления, если договором аренды земельного участка не предусмотрено иное. На субарендаторов распространяются все права арендаторов земельных участков, предусмотренные Земельным Кодексом РФ.

12. Земельный участок может быть передан в аренду для государственных или муниципальных нужд либо для проведения изыскательских работ на срок не более чем один год. При этом арендатор земельного участка в пределах срока договора аренды земельного участка обязан по требованию арендодателя привести земельный участок в состояние, пригодное для его использования в соответствии с разрешенным использованием; возместить убытки, причиненные при проведении работ; выполнить необходимые работы по рекультивации земельного участка, а также исполнить иные обязанности, установленные Законом и (или) договором аренды земельного участка.

13. При продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, арендатор данного земельного участка имеет преимущественное право его покупки в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1 статьи 36 Земельного Кодекса РФ.

14. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет арендатор земельного участка имеет право, если иное не установлено федеральными законами, в пределах срока договора аренды земельного участка передавать свои права и обязанности по этому договору третьему лицу, без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления. Изменение условий договора аренды земельного участка без согласия его арендатора и ограничение

установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускаются.

Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором.

15. В случае смерти гражданина, арендующего земельный участок, его права и обязанности по договору аренды переходят к наследнику, если Законом или договором не предусмотрено иное.

Арендодатель не вправе отказать такому наследнику во вступлении в договор на оставшийся срок его действия, за исключением случая, когда заключение договора было обусловлено личными качествами арендатора.

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия.

16. Договор аренды земельного участка, кроме заключенного на срок менее года, подлежит государственной регистрации.

Статья 19. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), порядок его установления и прекращения

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы РФ, Ростовской области, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством РФ. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются договором.

3. Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

5. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подает в Администрацию Мясниковского района заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

8. Администрация Мясниковского района в течение десяти дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения публичных слушаний по данному вопросу. В случае необходимости Главой администрации Мясниковского района принимается решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

9. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии со статьей 5 настоящих Правил.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута ответственные за проведение публичных слушаний лица осуществляют подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляют их не позднее следующего дня после подготовки Главе Мясниковского района.

11. Глава Мясниковского района в течение трех дней со дня поступления указанных в пункте 10 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
- сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- содержание публичного сервитута;
- срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

12. Публичные сервитуты могут быть срочными и постоянными, то есть установленными на определенный срок либо без указания определенного срока.

13. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости, подлежат государственной регистрации.

14. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

Статья 20. Право безвозмездного срочного пользования земельными участками

1.1. В безвозмездное срочное пользование могут предоставляться земельные участки:

- 1) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления муниципального района:

– государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов РФ, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления на срок не более чем один год;

– религиозным организациям, имеющим в соответствии с федеральными законами на праве безвозмездного пользования здания, строения, сооружения религиозного и благотворительного назначения - на срок безвозмездного пользования этими зданиями, строениями, сооружениями, а также для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения – на срок строительства этих зданий, строений, сооружений;

– лицам, с которыми заключен государственный или муниципальный контракт на строительство объекта недвижимости, осуществляемое полностью за счет бюджетных средств, на основе заказа, размещенного в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2005г. № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд», на срок строительства объекта недвижимости;

3) из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, иным гражданам и юридическим лицам на основании договора;

4) из земель организаций отдельных отраслей экономики, в том числе организаций транспорта, лесного хозяйства, лесной промышленности, охотничьих хозяйств, государственных природных заповедников и национальных парков, в виде служебного надела работникам указанных организаций на время установления трудовых отношений по решению соответствующих организаций.

Статья 21. Основания возникновения прав на землю и документы о правах на земельные участки

1. Права на земельные участки, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и удостоверяются документами в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2. Государственная регистрация сделок с земельными участками обязательна в случаях, указанных в федеральных законах.

3. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на неопределенный срок и на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Статья 22. Ограничения оборотоспособности земельных участков

1. Оборот земельных участков осуществляется в соответствии с гражданским законодательством и Земельным Кодексом РФ.

2. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.

4. Оборота земель сельскохозяйственного назначения регулируется Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения». Данный пункт не распространяется на земельные участки, предоставленные из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для индивидуального жилищного, гаражного строительства, ведения личного подсобного и дачного хозяйства, садоводства, животноводства и огородничества, а также на земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями.

5. Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 23. Приобретение права собственности на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами и законами Ростовской области.

2. Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

- изъятия земельных участков из оборота;
- установленного федеральным Законом запрета на приватизацию земельных участков;
- резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным Законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

3. Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки

предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным Кодексом РФ.

4. Собственники зданий, строений, сооружений имеют исключительное право на приватизацию земельных участков, занятых этими объектами и необходимых для их эксплуатации.

5. При выкупе земельных участков под приватизированными объектами недвижимости, собственнику такого объекта необходимо обратиться:

- в Администрацию Мясниковского района или в Администрацию Чалтырского СП, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава муниципального имущества;

- в Администрацию Ростовской области, если приватизация объекта недвижимости проходила из состава имущества РФ или имущества Ростовской области.

6. Решение о предоставлении земельного участка в собственность под приватизированными объектами недвижимости принимается указанными в пункте 5 настоящей статьи органами в месячный срок со дня подачи заявления в письменной форме в указанные органы.

7. В существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев.

8. Граждане РФ, имеющие в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенные ими в результате сделок, которые были совершены до вступления в силу Закона СССР от 6.03.1990г. № 1305-I «О собственности в СССР», но которые не были надлежаще оформлены и зарегистрированы, имеют право бесплатно приобрести право собственности на указанные земельные участки в соответствии с правилами, установленными статьей 36 Земельного Кодекса РФ.

8. Если гражданин имеет право постоянного (бессрочного) пользования или право пожизненно наследуемого владения на участок, то он может бесплатно переоформить его в собственность, но только один раз (п. 5 ст. 20 Земельный кодекс РФ).

9. Если у гражданина изымается участок для государственных или муниципальных нужд, то взамен он получает равноценный участок бесплатно (п. 1 ст.63 Земельный кодекс РФ).

10. Бесплатное предоставление земельных участков гражданам предусмотрено также другими федеральными законами:

Федеральным законом 09.01.1997 г. №5-ФЗ «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического труда и полным кавалерам Ордера трудовой славы» (в ред. От 28.12.2004 г.) – статья 3, Законом РФ от 15.01.1993 г. № 4301-1 «О статусе Героев Советского Союза, Героев РФ и полных кавалеров Ордера славы» (в ред. От 28.12.2004 г.) – статья 5.

Статья 24. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности

1. Для получения земельного участка для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, заинтересованное лицо подает заявление в Администрацию Мясниковского района или в случаях, установленных законодательством Ростовской области, в Администрацию Ростовской области с приложением необходимых документов. В заявлении указывается: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок, перечень необходимого инженерного обеспечения объекта.

2. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) за исключением случаев, предусмотренных пунктом 4 настоящей статьи.

4. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности или на который государственная собственность не разграничена и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым в установленном порядке заключен договор о развитии застроенной территории. Указанный земельный участок по выбору лица, с которым заключен договор о развитии застроенной территории, предоставляется бесплатно в собственность или в аренду. Размер арендной платы за указанный земельный участок определяется в размере земельного налога, установленного решением Администрации Мясниковского района или решением Собрания депутатов Чалтырского СП, если ему в соответствующем порядке переданы полномочия.

Администрация Мясниковского района или в случаях, установленных законодательством Ростовской области, Администрацией Ростовской области, после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка, указанного в абзаце первом настоящего пункта, лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, плату за подключение и принимает решение о предоставлении указанного земельного участка.

Решение о предоставлении земельного участка, указанное в абзаце втором настоящего пункта, является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с органом местного самоуправления договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

5. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного Кодекса РФ, - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

6. Предоставление земельного участка для строительства **без предварительного согласования** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) проведение работ по формированию земельного участка:

- выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

- определение разрешенного использования земельного участка;

- определение технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение);

- принятие решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

- публикация сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

2) проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3) подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

7. Предоставление земельного участка для строительства с **предварительным согласованием** места размещения объекта осуществляется в следующем порядке:

1) выбор земельного участка и принятие в порядке, установленном статьей 31 Земельного Кодекса РФ, решения о предварительном согласовании места размещения объекта;

2) выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ, осуществление его государственного кадастрового учета;

3) принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства в соответствии с правилами, установленными статьей 32 Земельного Кодекса РФ.

8. В случае, если земельный участок сформирован, но не закреплен за гражданином или юридическим лицом, его предоставление для строительства осуществляется в соответствии с подпунктами 2, 3 пункта 6 настоящей статьи, если иной порядок не установлен Земельным Кодексом РФ.

9. Решение Администрации Ростовской области или Администрации Мясниковского района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием для:

1) государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

2) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

3) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

10. Решение или выписка из него о предоставлении земельного участка для строительства либо об отказе в его предоставлении выдается заявителю в семидневный срок со дня его принятия.

11. Решение об отказе в предоставлении земельного участка для строительства может быть обжаловано заявителем в суд.

12. В случае признания судом недействительным отказа в предоставлении земельного участка для строительства суд в своем решении обязывает Администрацию Ростовской области или Администрацию Мясниковского района, предоставить земельный участок с указанием срока и условий его предоставления.

13. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и Правилами землепользования и застройки сельского поселения (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства и комплексного освоения в

целях жилищного строительства

1. Земельные участки для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду, а в случаях, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24 Земельного Кодекса РФ – в срочное пользование без предварительного согласования места размещения объекта.

2. Продажа земельных участков для жилищного строительства или продажа права на заключение договоров аренды земельных участков для жилищного строительства осуществляется на аукционах, за исключением случаев, установленных подпунктом 5 пункта 1 статьи 24, пунктом 2.1 статьи 30 и пунктом 27 статьи 38.1 Земельного Кодекса РФ.

3. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства осуществляется **на основании заявления гражданина**, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района, может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании.

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, Администрацией Ростовской области или Администрацией Мясниковского района принимается решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину, указанному в абзаце первом настоящего пункта.

Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

4. Земельные участки для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

Особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в

государственной или муниципальной собственности, устанавливаются статьей 30.2 Земельного Кодекса РФ.

Статья 26. Выбор земельных участков для строительства и принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства

1. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в Администрацию Ростовской области или в Администрацию Мясниковского района с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Администрация Мясниковского района по заявлению гражданина, юридического лица либо по обращению Администрации Ростовской области обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с государственными органами, Администрацией сельского поселения и муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от Администрации Мясниковского района.

3. Администрация Чалтырского СП информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.

Граждане, общественные организации (объединения), религиозные организации и органы территориального общественного самоуправления имеют право участвовать в решении вопросов, затрагивающих интересы населения, религиозных организаций и связанных с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд и предоставлением этих земельных участков для строительства.

4. Администрация Мясниковского района информирует землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, законные интересы которых могут быть затронуты в результате возможного изъятия для государственных и муниципальных нужд, находящихся соответственно в их пользовании и владении земельных участков, в связи с

предоставлением этих земельных участков для строительства. В случае, если в целях размещения объектов необходимо выкупить земельные участки для государственных или муниципальных нужд из земель, находящихся в собственности граждан или юридических лиц, Администрация Мясниковского района информирует собственников этих земельных участков об их возможном выкупе.

5. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства, а в необходимых случаях и для установления его охранный или санитарно-защитной зоны. К данному акту прилагаются утвержденные Администрацией Мясниковского района схемы расположения каждого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории в соответствии с возможными вариантами их выбора.

В случае предполагаемого изъятия, в том числе путем выкупа, земельного участка для государственных или муниципальных нужд к акту о выборе земельного участка также прилагаются расчеты убытков собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

6. Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора земельного участка, или об отказе в размещении объекта.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта либо об отказе в размещении объекта выдается заявителю в семидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд. В случае признания в судебном порядке недействительным решения о предварительном согласовании места размещения объекта орган, принявший такое решение, возмещает гражданину или юридическому лицу расходы, понесенные ими в связи с подготовкой документов, необходимых для принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками граждан или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

11. Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства,

и приложенного к нему кадастрового паспорта земельного участка в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства.

Статья 27. Нормы предоставления земельных участков

Законом № 19-ЗС от 22 июля 2003 года, принятым Законодательным Собранием Ростовской области 9 июля 2003 года «О регулировании земельных отношений в Ростовской области»:

1. Устанавливаются следующие предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

(в ред. Областного закона от 03.08.2007 N 753-ЗС)

- для ведения садоводства – от 0,03 гектара до 0,12 гектара;
- для огородничества – от 0,03 гектара до 0,12 гектара;
- для ведения животноводства – от 0,2 гектара до 0,4 гектара;
- для дачного строительства – от 0,05 гектара до 0,2 гектара;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – от одной до пятидесяти среднерайонных норм, установленных для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных организаций.

(в ред. Областного закона от 03.08.2007 N 753-ЗС)

2. Максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 1,0 га.

Часть земельных участков, площадь которых превышает указанный максимальный размер, должна быть отчуждена гражданами, у которых находятся эти земельные участки, в течение года со дня возникновения прав на эти земельные участки, либо в этот срок должна быть осуществлена государственная регистрация указанных граждан в качестве индивидуальных предпринимателей или государственная регистрация крестьянского (фермерского) хозяйства.

3. максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно:

1) Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в государственной собственности Ростовской области, не могут превышать:

- для ведения садоводства – 0,12 гектара;
- для огородничества – 0,12 гектара;
- для ведения животноводства – 0,4 гектара;
- для дачного строительства – 0,2 гектара;
- для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства – одной среднерайонной нормы, установленной для бесплатной передачи земли в собственность граждан при реорганизации сельскохозяйственных предприятий.

2) указанные в пункте 1 настоящей статьи земельные участки предоставляются гражданам, имеющим в соответствии с федеральным и областным законодательством право на приобретение земельных участков в собственность бесплатно.

(в ред. Областного закона от 03.08.2007 N 753-ЗС)

Статья 28. Порядок предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются для ведения крестьянского (фермерского хозяйства), дачного хозяйства, животноводства, садоводства, огородничества, сенокошения, выпаса скота и других целей без права застройки.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в Администрацию Ростовской области или в Администрацию Мясниковского района.

В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3. Администрация Мясниковского района на основании указанного в пункте 2 настоящей статьи заявления либо обращения Администрации Ростовской области с учетом зонирования территорий в месячный срок со дня поступления заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Заявитель обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

4. Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района в двухнедельный срок со дня представления выписки из Единого реестра недвижимости испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка в собственность за плату или бесплатно либо о передаче в аренду земельного участка заявителю и направляет ему копию такого решения с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

5. Договор купли-продажи или аренды земельного участка заключается в недельный срок со дня принятия указанного в пункте 4 настоящей статьи решения.

6. Отказ в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, может быть обжалован в судебном порядке.

7. В соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2002г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» в случае, если подано два и более заявления о передаче земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в аренду, такие земельные участки предоставляются в аренду на торгах (конкурсах, аукционах).

Статья 29. Порядок предоставления земельных участков для размещения временных построек

1. К временным постройкам могут быть отнесены здания, строения и сооружения, функциональное назначение и (или) параметры (технико-экономические показатели) которых не соответствуют настоящим Правилам. Срок эксплуатации таких объектов ограничен сроком действия договора аренды земельного участка, по истечении которого объект подлежит демонтажу (сносу).

2. К временным постройкам могут быть отнесены предназначенные для осуществления торговой деятельности, сервисного и бытового обслуживания населения, коммунально-складских видов деятельности киоски, навесы, павильоны, открытые площадки, а также металлические гаражи, автостоянки открытого типа, автозаправочные станции, объекты рекламы (рекламные щиты, тумбы и т.п.); передвижные культурно-развлекательные объекты (аттракционы, игровые автоматы, цирки, выставки).

3. Заявления граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством, поступают в администрацию муниципального образования и направляются на рассмотрение в комиссию по выбору земельных участков.

В заявлении должны быть указаны паспортные данные, цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение.

4. В распорядительных документах Администрации муниципального района, устанавливающих права заявителя на земельный участок, указывается на временный характер размещения объекта, а при необходимости разработки проектной документации – на обязанность застройщика или заказчика обеспечить её разработку.

5. Земельный участок для размещения временной постройки передаётся заявителю в аренду сроком не более чем на один год.

Арендатор земельного участка, предоставленного для размещения временной постройки, обязан за свой счёт освободить участок от возведенных им зданий и сооружений в сроки, указанные арендодателем. Срок, за который арендодатель должен предупредить арендатора о расторжении договора аренды и о необходимости приведения участка в первоначальное состояние, устанавливается договором и не может составлять менее одного месяца.

6. В договоре аренды земельного участка могут быть оговорены условия досрочного прекращения его действия в случае отступления застройщиком при строительстве временных построек от параметров разрешённого строительства, установленных Архитектурно-планировочными требованиями, и от согласованной проектной документации.

7. Уполномоченный орган Администрации района, предоставивший земельный участок, вправе продлить срок аренды земельного участка на последующий год в установленном договорном порядке (при наличии письменного ходатайства арендатора).

8. Выдача разрешения на строительство временных построек не требуется. Размещение временных построек на земельном участке, предоставленном в аренду сроком до одного года осуществляется на основании Ордера на размещение временной постройки.

9. Для получения Ордера на размещение временной постройки гражданин или юридическое лицо (далее застройщик) направляет в исполнительный орган местного самоуправления заявление к которому прилагаются:

- 1) договор аренды земельного участка;
- 2) кадастровый план земельного участка;
- 3) ситуационный план, отображающий размещение застраиваемого участка в границах населенного пункта или района, микрорайона, квартала, в масштабе 1:2000 или 1:5000;
- 4) схема планировочной организации земельного участка с обозначением всех планируемых к размещению на нём зданий, строений и сооружений в масштабе 1:500;
- 5) Проектная документация, разработанная и согласованная в соответствии с Архитектурно-планировочными требованиями, выданными уполномоченным органом местного самоуправления, либо технический паспорт предприятия-изготовителя и проектные решения по благоустройству участка.

10. Для размещения временных построек допускается разработка проектной документации в сокращённом объёме. Состав проектной документации устанавливается в зависимости от вида объекта архитектурно-планировочными требованиями к временной постройке, выдаваемыми уполномоченным органом местного самоуправления.

Разработка проектной документации не требуется на постройки, собираемые предприятием-изготовителем и поставляемые в готовом к установке виде. В этом случае заказчик обеспечивает разработку проектных предложений по благоустройству участка и инженерному обеспечению объекта (при необходимости).

Архитектурно-планировочные требования к временной постройке могут содержать указания на предельные параметры размещаемого объекта, требования к его архитектурному облику и цветовому оформлению, благоустройству территории, размещению рекламы.

11. Подготовку проектной документации и установку (сборку) временных построек имеют право осуществлять только физические или юридические лица, имеющие лицензию на указанные виды деятельности в случае, если деятельность подлежит лицензированию.

12. Для освидетельствования готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению застройщик назначает приёмочную

комиссию. Приёмочные комиссии назначаются застройщиком за 30 дней до установленного срока приемки.

13. В состав приёмочной комиссии в обязательном порядке включаются уполномоченные представители Администрации поселения (муниципальные служащие, уполномоченные на решение вопросов в сфере градостроительства, охраны окружающей среды, имущественных и земельных отношений), представители застройщика, заказчика, подрядчика, проектной организации.

В состав приёмочной комиссии включаются (по согласованию) представители Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия населения, органов государственной противопожарной службы, иных органов государственного надзора и контроля, представители эксплуатирующих организаций, которым подконтролен принимаемый объект.

14. Документом, удостоверяющим выполнение предусмотренных проектной документацией работ в полном объёме, их соответствие Ордеру на размещение объекта, утверждённой схеме планировочной организации земельного участка, проектной документации, является Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению.

Заключение о готовности временной постройки к эксплуатации по заявленному назначению подписывается всеми членами приёмочной комиссии и утверждается её председателем (застройщиком).

15. Право на временную постройку не подлежит государственной регистрации.

Статья 30. Переход права на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение

1. При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник.

В случае перехода права собственности на здание, строение, сооружение к нескольким собственникам порядок пользования земельным участком определяется с учетом долей в праве собственности на здание, строение, сооружение или сложившегося порядка пользования земельным участком.

2. Площадь части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, определяется в соответствии с пунктом 3 статьи 28 настоящих Правил.

3. Собственник здания, строения, сооружения, находящихся на чужом земельном участке, имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в праве общей собственности постороннему лицу. В случае, если земельный участок находится в

государственной или муниципальной собственности, применяются правила, установленные пунктом 1 статьи 36 Земельного Кодекса РФ.

4. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев:

- 1) отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- 2) отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота.

5. Отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащих одному лицу, проводится вместе с земельным участком, если федеральным Законом разрешено предоставлять такой земельный участок в собственность граждан и юридических лиц.

6. Не допускается отчуждение земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу.

7. Отчуждение доли в праве собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на земельном участке, принадлежащем на праве собственности нескольким лицам, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание, строение, сооружение.

8. Физические и юридические лица, заинтересованные в оформлении прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения и сооружения, приобретенные ими в собственность, обращаются с заявлением в Администрацию Мясниковского района о приобретении земельного участка в собственность, о пользовании земельным участком на ином праве или о заключении договора аренды земельного участка.

Статья 31. Приобретение прав на земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности и на которых расположены здания, строения, сооружения

1. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, приобретают права на эти земельные участки в соответствии с Земельным Кодексом РФ и настоящими Правилами.

Если иное не установлено федеральными законами, исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица – собственники зданий, строений, сооружений.

2. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам зданий, строений, сооружений,

расположенных на этих земельных участках, осуществляется по цене, установленной соответственно органами исполнительной власти и органами местного самоуправления.

3. Цена земельных участков, указанных в пункте 2 настоящей статьи, не может превышать их кадастровую стоимость.

4. Для приобретения прав на земельный участок граждане или юридические лица, указанные в настоящей статье, совместно обращаются в Администрацию Ростовской области или в Администрацию Мясниковского района с заявлением о приобретении прав на земельный участок с приложением его кадастрового паспорта. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения, определен Приказом Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 г. № 370 «Об утверждении перечня документов, прилагаемых к заявлению о приобретении прав на земельный участок, который находится в государственной или муниципальной собственности и на котором расположены здания, строения, сооружения». Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района не вправе требовать от заявителя предоставление дополнительных документов, за исключением документов, предусмотренных указанным перечнем.

5. В месячный срок со дня поступления указанного в пункте 4 настоящей статьи заявления в Администрацию Ростовской области или Администрацию Мясниковского района, она принимает решение о предоставлении земельного участка на праве собственности, в аренду или в случаях, указанных в пункте 1 статьи 20 Земельного Кодекса РФ – на праве постоянного (бессрочного) пользования. В месячный срок со дня принятия указанного решения, Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района осуществляет подготовку проекта договора купли-продажи или аренды земельного участка и направляет его заявителю с предложением о заключении соответствующего договора.

6. В случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, Администрация Мясниковского района на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения Администрации Ростовской области и в месячный срок со дня поступления указанного заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным Законом от 24.07.2007г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности».

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

7. Администрация Ростовской области или Администрация Мясниковского района в двухнедельный срок со дня представления кадастрового паспорта земельного участка принимает решение о предоставлении этого земельного участка лицам, указанным в пункте 4 настоящей статьи, и направляет им копию такого решения постановления с приложением кадастрового паспорта этого земельного участка.

Статья 32. Основания прекращения прав на земельные участки

1. Право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством.

2. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, право пожизненного наследуемого владения земельным участком прекращаются при отказе землепользователя, землевладельца от принадлежащего им права на земельный участок на условиях и в порядке, которые предусмотрены статьей 53 Земельного Кодекса РФ и в силу принудительного прекращения права по решению суда за исключением случаев, установленных федеральными законами.

3. Аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством. Аренда земельного участка может быть также прекращена по инициативе арендодателя в случаях, указанных в статье 46 Земельного Кодекса РФ.

4. Право безвозмездного срочного пользования земельным участком прекращается по решению лица, предоставившего земельный участок, или по соглашению сторон:

- 1) по истечении срока, на который земельный участок был предоставлен;
- 2) по основаниям, указанным в пунктах 1 и 2 статьи 45 Земельного Кодекса РФ.

5. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 33. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных статьей 49 Земельного Кодекса РФ.

2. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, установленных земельным и гражданским законодательством и связанных с размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объектов электро -, газо -, тепло- и водоснабжения муниципального значения поселения;

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах поселения.

Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд возможно в иных случаях, установленных действующим законодательством.

Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

3. Изъятие земельного участка, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только после:

- предоставления по желанию лиц, у которых изымаются земельные участки, равноценных земельных участков;

- возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

- возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

4. Выкупная цена земельного участка определяется в соответствии с действующим законодательством.

Порядок взаимодействия структурных подразделений Администрации сельского поселения и Администрации муниципального района при подготовке решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости (при наличии таковых) для муниципальных нужд определяется Главой сельского поселения.

5. Предложения по изъятию земельного участка для муниципальных нужд, подготовленные органами архитектуры и земельных отношений Администрации Мясниковского района или Администрацией сельского поселения, рассматриваются Комиссией по землепользованию и застройке муниципального района.

6. Комиссия по землепользованию и застройке готовит заключение о необходимости изъятия земельного участка для муниципальных нужд и проект постановления Главы муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд.

7. На основании постановления Главы муниципального района об изъятии земельного участка для муниципальных нужд Комиссия по землепользованию и застройке:

- не менее чем за год до предстоящего изъятия информирует собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка о предстоящем изъятии;

- определяет размер убытков, которые будут причинены изъятием, на основании оценки, производимой в соответствии с Федеральным Законом об оценочной деятельности;

- готовит и направляет собственнику (землевладельцу, землепользователю, арендатору) земельного участка проект соглашения о выкупе земельного участка (уступке прав на земельный участок).

8. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка до истечения года со дня получения уведомления допускается только с согласия собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков.

9. Принудительное изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только на основании решения суда.

При отказе собственника (землевладельца, землепользователя, арендатора) земельного участка от заключения соглашения по истечении года с момента уведомления Администрация Мясниковского района направляет в суд иск об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

По истечении десятидневного срока с момента вступления в силу решения суда о прекращении права на земельный участок Администрация муниципального района направляет заявление о государственной регистрации прекращения права на земельный участок в учреждение юстиции по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Статья 34. Ограничение прав на землю

2.1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным Земельным Кодексом РФ и федеральными законами.

2.2. Виды ограничений прав на землю устанавливаются статьей 56 Земельного Кодекса РФ.

2.3. Ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти РФ и Ростовской области, постановлениями Главы муниципального района, постановлениями Главы сельского поселения или решением суда.

2.4. Ограничения прав на землю устанавливаются бессрочно или на определенный срок.

2.5. Ограничения прав на землю сохраняются при переходе права собственности на земельный участок к другому лицу.

2.6. Ограничение прав на землю подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным Законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

2.7. Ограничение прав на землю может быть обжаловано лицом, чьи права ограничены, в судебном порядке.

Статья 35. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса РФ, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

2. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем на семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок не более двадцати лет.

3. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определен Положением о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 22.07.2008г. № 561.

4. .Могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд следующие права собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков:

- о возведении жилых, производственных, культурно-бытовых и иных зданий, строений, сооружений в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- по проведению в соответствии с разрешенным использованием оросительных, осушительных, культурно-технических и других мелиоративных работ, строительства прудов и иных водных объектов в соответствии с установленными законодательством экологическими, строительными, санитарно-гигиеническими и иными специальными требованиями.

5. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается постановлением Главы муниципального района или Администрацией Чалтырского СП с графическим приложением – планом границ резервируемой территории.

Статья 36. Способы защиты прав на землю

1. Признание права на земельный участок.

1.1. Признание права на земельный участок осуществляется в судебном порядке.

1.2. Судебное решение, установившее право на землю, является юридическим основанием, при наличии которого органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним обязаны осуществить государственную регистрацию права на землю или сделки с землей в порядке, установленном Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ.

2.1. Восстановление положения, существовавшего до нарушения права на земельный участок

2.2. Нарушенное право на земельный участок подлежит восстановлению в случаях:

- признания судом недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, повлекших за собой нарушение права на земельный участок;

- самовольного занятия земельного участка;

- в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

2.3. Действия, нарушающие права на землю граждан и юридических лиц или создающие угрозу их нарушения, могут быть пресечены путем:

- признания недействительными в судебном порядке в соответствии со статьей 61 Земельного Кодекса РФ не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- приостановления исполнения не соответствующих законодательству актов исполнительных органов государственной власти или актов органов местного самоуправления;

- приостановления промышленного, гражданско-жилищного и другого строительства, проведения иных работ в порядке, установленном Правительством РФ;

- восстановления положения, существовавшего до нарушения права, и пресечения действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения.

3. Признание недействительным акта исполнительного органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

3.1. Ненормативный акт исполнительного органа государственной власти или ненормативный акт органа местного самоуправления, а также нормативный акт, не соответствующий закону или иным нормативным правовым актам и нарушающий права и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица в области использования и охраны земель, может быть признан судом недействительным.

3.2 Убытки, причиненные гражданину или юридическому лицу в результате издания не соответствующего закону и нарушающего права на землю и охраняемые Законом интересы гражданина или юридического лица акта органа местного самоуправления, подлежат возмещению этим органом.

4. Возмещение убытков.

4.1. Убытки, причиненные нарушением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, подлежат возмещению в полном объеме, в том числе упущенная выгода, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

Статья 37. Рассмотрение земельных споров

1. Земельный спор между собственниками земельных участков, землевладельцами, и землепользователями на территории сельского поселения может быть передан на рассмотрение в Комиссию по землепользованию и застройке сельского поселения.

2. Если стороны не удовлетворены результатами рассмотрения земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке, они вправе передать дело на рассмотрение в суд.

3. Рассмотрение земельного спора Комиссией по землепользованию и застройке сельского поселения не является обязательным условием для подачи заявления по земельному спору в суд.

Статья 38. Платность использования земли

1. Использование земли в РФ является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством РФ о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности РФ, Ростовской области или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством РФ, органами государственной власти Ростовской области, органами местного самоуправления муниципального района или сельского поселения.

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев

предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 39. Муниципальный и общественный земельный контроль

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельского поселения осуществляется Администрацией сельского поселения в соответствии с Положением, утвержденным Собранием депутатов Чалтырского СП

2. Общественный земельный контроль осуществляется органами территориального общественного самоуправления, другими общественными организациями (объединениями), гражданами в целях соблюдения установленного порядка подготовки и принятия Администрацией Ростовской области, Администрацией Мясниковского района, Администрацией Чалтырского СП решений, затрагивающих права и законные интересы граждан и юридических лиц, а также за соблюдением требований использования и охраны земель.

Статья 40. Ответственность за правонарушения в области охраны и использования земель

1. Лица, виновные в совершении земельных правонарушений, несут Административную или уголовную ответственность в порядке, установленном законодательством.

Привлечение лица, виновного в совершении земельных правонарушений, к уголовной или Административной ответственности не освобождает его от обязанности устранить допущенные земельные правонарушения и возместить причиненный ими вред.

2. Должностные лица и работники организации, виновные в совершении земельных правонарушений, несут дисциплинарную ответственность в случаях, если в результате ненадлежащего выполнения ими своих должностных или трудовых обязанностей организация понесла Административную ответственность за проектирование, размещение и ввод в эксплуатацию объектов, оказывающих негативное (вредное) воздействие на состояние земель, их загрязнение

химическими и радиоактивными веществами, производственными отходами и сточными водами.

3. Юридические лица, граждане обязаны возместить в полном объеме вред, причиненный в результате совершения ими земельных правонарушений.

Самовольно занятые земельные участки возвращаются их собственникам, землепользователям, землевладельцам, арендаторам земельных участков без возмещения затрат, произведенных лицами, виновными в нарушении земельного законодательства, за время незаконного пользования этими земельными участками.

4. Приведение земельных участков в пригодное для использования состояние при их захламлении, других видах порчи, самовольном занятии, снос зданий, строений, сооружений при самовольном занятии земельных участков или самовольном строительстве, а также восстановление уничтоженных межевых знаков осуществляется юридическими лицами и гражданами, виновными в указанных земельных правонарушениях, или за их счет.

ГЛАВА V. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 41. Градостроительная документация

1. В состав градостроительной документации сельского поселения входят:

- документы о территориальном планировании;
- документы градостроительного зонирования;
- документация по планировке территории.

2. Документом территориального планирования поселения является Генплан сельского поселения.

3. Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки сельского поселения, включающие в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в Правила;
- карту градостроительного зонирования;
- градостроительные регламенты.

4. Документация по планировке территории включает в себя:

- проекты планировки территории;
- проекты межевания территорий;
- градостроительные планы земельных участков.

Статья 42. Генеральный план сельского поселения

1. Территориальное развитие поселения осуществляется на основе Генерального плана сельского поселения (далее также – Генеральный план поселения, Генплан).

2. Генплан является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития сельского поселения. В соответствии со своим назначением, Генплан определяет функциональное зонирование территории, основные направления его территориального развития, характер

организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о подготовке проекта Генплана, а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в Генплан принимаются Главой Мясниковского района.

4. Проект Генплана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил, а также согласованию с федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Ростовской области, органами местного самоуправления муниципального района в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Внесение в Генплан изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний.

6. Генплан утверждается решением Собрании депутатов Мясниковского района.

7. Генплан подлежит официальному опубликованию в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещению на соответствующих сайтах.

Статья 43. Реализация генерального плана сельского поселения

1. Реализация Генплана сельского поселения осуществляется на основании плана реализации Генплана поселения, который утверждается Главой сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения Генплана поселения

2. В плане реализации Генплана содержатся:

1) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

2) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

3) финансово-экономическое обоснование реализации Генплана поселения.

Статья 44. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным Кодексом РФ, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом местного самоуправления с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания территорий как самостоятельные документы (вне состава проекта планировки территории) с обязательным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания территорий) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы – кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством в соответствии с главой 5 Градостроительного Кодекса РФ.

Статья 45. Проект планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

1) населенный пункт; территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;

2) планировочный квартал – включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами; планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.

3) сформированный земельный участок.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

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

Статья 46. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков.

3. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, то для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

4. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых, в частности, отображаются красные линии, линии отступа от красных линий, границы различных зон. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 47. Градостроительный план земельного участка

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства РФ от 29.12.2005г. № 840.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

– границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

– границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

– минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;

– информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента); при этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных

нужд, должна содержаться информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель участки;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

6. Градостроительный план земельного участка подготавливается и утверждается органом местного самоуправления.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы.

Статья 48. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной

власти, органами исполнительной власти Ростовской области, органами местного самоуправления муниципального района и сельского поселения.

2. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе сельского поселения, применительно к территории которого принято такое решение.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом РФ, в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Ростовской области и Мясниковского района, Генеральным планом Чалтырского СП, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством РФ, Администрацией Ростовской области, Главой Мясниковского района, направляется Главе сельского поселения, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

6. Глава сельского поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 5 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов сельского поселения.

7. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы сельского поселения.

7.1 Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

7.2 Указанное в пункте 7.1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.

7.3 Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7.4 Специалисты Администрации сельского поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям,

установленным Градостроительным Кодексом РФ. По результатам проверки Главой сельского поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7.5 Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 4 настоящих Правил.

7.6 Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

7.7 Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.

7.8 Администрация сельского поселения направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

7.9 Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7.10 Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации. Утвержденная градостроительная документация регистрируется в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Ростовской области и Мясниковского района.

7.11 На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения, Собрания депутатов Чалтырского СП вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

7.12 В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему

градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 7.1 – 7.11 настоящей статьи, не требуется.

8. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти Ростовской области, органы местного самоуправления муниципального района и сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 49. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана (паспорта)-земельного участка);

- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для строительства без их градостроительной подготовки.

3. Формирование земельного участка производится за счёт средств Администрации сельского поселения либо лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В случае, если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку Администрацией сельского поселения за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Раздел, объединение, перераспределение земельных участков или выдел из земельного участка осуществляются в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

- размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные или максимальные) размеры земельных участков, предусмотренные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

- обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому вновь образованному земельному участку;

- объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если вновь образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

ГЛАВА VI. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ

Статья 50. Территориальные зоны и градостроительные регламенты

1. Территориальные зоны – это зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты. Территориальные зоны устанавливаются с учётом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом сельского поселения;
- 3) определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории сельского поселения;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон устанавливаются:

- 1) линиям автодорог, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) границам населенных пунктов;
- 6) иным границам.

3. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

4. Помимо предусмотренных настоящей статьёй могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. 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.

6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

7. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

8. 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.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;

- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

10. 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.

11. 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 Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

12. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, 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.

13. Реконструкция указанных в пункте 12 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

14. В случае, если использование указанных в пункте 12 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 51. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

– ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия в случаях, когда участок или объект расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям в случаях, когда участок или объект расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

– иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов и т.д.).

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

1) **основные виды разрешенного использования**, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2) **условно разрешенные виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

5. 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.

6. 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.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 54 настоящих Правил.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. 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.

Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

Статья 53. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подаёт заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе сельского поселения.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением Главы сельского поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 54. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Заинтересованное лицо подает в Комиссию по землепользованию и застройке сельского поселения заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении указанного разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 5 настоящих Правил. Расходы по организации и проведению публичных слушаний несет лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют указанные рекомендации Главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение оформляется постановлением Главы сельского поселения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА VII. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ, СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 55. Подготовка проектной документации

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, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном соответствующей статьей Градостроительного кодекса РФ.

Требования к составу и содержанию проектной документации установлены постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87.

3. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

4. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

6. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство (реконструкция) и факторах техногенного воздействия на окружающую среду;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, выполнения земляных работ.

Выдачу разрешений на проведение инженерных изысканий (за исключением топографо-геодезических) осуществляет Глава сельского поселения.

7. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и исполнителем проектной документации. Застройщик (заказчик) обязан предоставить исполнителю:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

8. Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам Администрации сельского поселения или правообладателей земельных участков.

9. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные, конструктивные и объемно-планировочные решения;

4) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

5) проект организации строительства объектов капитального строительства;

6) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости);

7) перечень мероприятий по охране окружающей среды, пожарной безопасности, по обеспечению доступа инвалидов к объектам социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения;

8) смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

9) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных градостроительным законодательством, проектная документация утверждается при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

11. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены соответствующими статьями Градостроительного Кодекса РФ.

Статья 56. Порядок подготовки и выдачи технических условий

1. Лица, планирующие осуществить строительство, реконструкцию, прокладку, подключение к инженерным сетям, получают технические условия от эксплуатирующих организаций. С запросом о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объектов может обратиться Администрация сельского поселения или правообладатель земельного участка.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют заявителю технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям сооружениям.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения поселения, а при их отсутствии – на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точка подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий.

При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

6. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях.

7. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с подготовкой, производятся без взимания платы (Градостроительный кодекс РФ)

8. Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерного технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями, организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

9. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

Статья 57. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

2. В границах сельского поселения разрешение на строительство выдаёт Глава сельского поселения за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Ростовской области для:

- строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков;

- строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не установлен градостроительный регламент.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

- пояснительная записка;
- схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия сервитутов;
- схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
- схемы, отображающие архитектурные решения;
- сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- проект организации строительства объекта капитального строительства;
- проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьями Градостроительного Кодекса РФ), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных соответствующей статьями Градостроительного Кодекса РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и настоящими Правилами);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению также может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешения орган заявление с приложением следующих документов:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Для получения разрешения на строительство не допускается требовать иные документы, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи.

6. Администрация сельского поселения или иной уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводят проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика могут выдаваться разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство его копия направляется в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в соответствующей статье Градостроительного Кодекса РФ, или в орган исполнительной власти Ростовской области, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

10. Форма разрешения на строительство утверждена Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. № 698.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Положения данного пункта применяются также в отношении указанных в нем объектов, которые были построены, реконструированы или изменены до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, указанных в подпунктах 2, 7 пункта 8 статьи 54 настоящих Правил, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о государственной тайне.

17. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции.

18. В случаях, когда объект расположен в зонах охраны памятников истории и культуры, зонах охраны археологического слоя (границы которых зафиксированы на карте зонирования настоящих Правил), оповещение о дате начала строительных, реконструктивных работ направляется также и в государственный орган по охране объектов культурного наследия Ростовской области.

19. В процессе строительства заказчик (застройщик) обязан информировать орган, выдавший разрешение на строительство, об изменении

условий, на основании которых производилась выдача разрешения (отклонение от проектно-сметной документации, разрешенного использования земельного участка, изменении иных условий). В данных случаях разрешение на строительство подлежит повторной регистрации.

20. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного Главе сельского поселения;
- в судебном порядке.

21. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в Администрацию сельского поселения.

Статья 58. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным Кодексом РФ, федеральными законами, иными нормативными правовыми актами РФ.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства РФ, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала работ должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора органы извещение о начале таких работ с приложением следующих документов:

- 1) копии разрешения на строительство;

2) проектной документации в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копии документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общего и специального журналов, в которых ведется учет выполнения работ; (*)

5) положительного заключения государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством РФ.

7. В случае обнаружения в процессе строительных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, лицо, осуществляющее строительство, должно в установленном законодательством порядке приостановить работы и известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством РФ об объектах культурного наследия.

(*) Порядок ведения общего и (или) специального журнала учета выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства утвержден приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 12.01.2007г. № 7.

Статья 59. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. **Строительный контроль** проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится:

- лицом, осуществляющим строительство;
- застройщиком или заказчиком (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора). Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

2. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта и работ, контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения. По результатам проведения контроля составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

3. При выявлении недостатков указанных в пункте 2 настоящей статьи работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков.

4. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

5. **Государственный строительный надзор** осуществляется при:

- 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе, либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на их осуществление подлежит государственной экспертизе.

6. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Государственный строительный надзор осуществляется:

– федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте всех объектов, указанных в соответствующей статье Градостроительного Кодекса РФ, если иное не установлено Федеральным Законом от 29.12.2004г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса РФ»;

– органами исполнительной власти Ростовской области, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в пункте 7 настоящей статьи объектов капитального строительства.

8. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

9. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи лицу, осуществляющему строительство, предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством РФ.

10. Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным Кодексом РФ.

11. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с Порядком, установленным Постановлением Правительства РФ от 1.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре РФ» (с изменениями на 10.03.2009г.).

Статья 60. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

– оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

– комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

– комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

– паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

– паспорта на установленное оборудование;

– общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

– журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

– акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

– предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

– заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

– иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

– проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

– проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

– подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. В соответствии с Федеральным Законом от 29.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного Кодекса РФ» до 1 января 2010 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта.

5. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Ростовской области или Администрацию сельского поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

6. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является также невыполнение застройщиком требования о передаче в органы, выдавшие разрешение на строительство, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и разделов проектной документации, указанных в пункте 11 статьи 55 настоящих Правил. В данном случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после безвозмездной передачи в орган, выдавший разрешение на строительство, копий перечисленных документов.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в органы, выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного,

реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным Законом от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства РФ от 24.11.2005 г. № 698.

13. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода их в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, – запрещается.

Статья 61. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям и сооружениям

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением Собрания депутатов Чалтырского СП на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется Собранием депутатов Чалтырского СП.

2. Адреса зданиям, строениям и сооружениям присваиваются постановлением Главы сельского поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям и сооружениям, владельцами которых являются, обращаются с заявлением в Администрацию сельского поселения.

К заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- технический план (кадастровый паспорт) объекта капитального строительства.

4. Решения и постановления, указанные в данной статье, являются неотъемлемой частью информационной системы обеспечения градостроительной

деятельности муниципального района.

Статья 62. Порядок оформления разрешений на переустройство и (или) перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах

1. Вопросы по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений, независимо от вида жилищного фонда, в котором они находятся, рассматриваются на Комиссии по переустройству и перепланировке жилых помещений при Администрации сельского поселения (далее – Комиссия по переустройству жилья).

2. Комиссия по переустройству жилья в своей деятельности руководствуется Градостроительным Кодексом РФ, Постановлением Правительства РФ от 28.04.2005г. № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения», Законом Ростовской области от 14.01.08 № 853-ЗС, «О градостроительной деятельности в Ростовской области», другими нормативными документами, регламентирующими порядок проведения ремонтно-строительных работ по перепланировке и (или) переустройству жилого помещения.

3. Комиссия по переустройству жилья:

- рассматривает заявления и иные представленные документы;
- дает заключение по вопросу переустройства и (или) перепланировки;
- принимает решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки, либо об отказе в согласовании;
- принимает участие в приемке выполненных ремонтно-строительных работ, проверке соответствия произведенных переустройства и (или) перепланировки проектной документации;
- оформляет акт приемочной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки;
- устанавливает срок и порядок приведения самовольно переустроенного и (или) перепланированного жилого помещения в прежнее состояние.

К работе Комиссии по переустройству жилья, при необходимости, могут привлекаться заявитель или его представитель, работники государственных и общественных организаций, имеющие отношение к обсуждаемому вопросу.

4. Заседание Комиссии по переустройству жилья считается правомочным при участии более половины от общего числа членов комиссии. Решение принимается простым большинством от числа присутствующих на заседании членов комиссии путем открытого голосования; при равенстве голосов голос председательствующего на заседании является решающим.

5. Заключение Комиссии по переустройству жилья о возможности согласования переустройства и (или) перепланировки оформляется протоколом, который подписывается всеми членами комиссии, утверждается Главой сельского

поселения, и является основанием для принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки.

6. Прием, проверка полноты и соответствия документов, представляемых на рассмотрение Комиссии по переустройству жилья, действующему законодательству по вопросу переустройства и (или) перепланировки жилых помещений, обеспечение работы комиссии, оформление и выдача решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки или отказе осуществляется уполномоченным лицом или секретарем Комиссии по переустройству жилья при Администрации сельского поселения.

7. Сведения о выявленных в ходе инвентаризации помещений переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения направляются соответствующими органами «Ростехинвентаризации» в Администрацию сельского поселения.

Собственник или наниматель по договору социального найма жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, нарушивший тем самым права и законные интересы граждан, либо создавший этим угрозу их жизни и здоровью, обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние, в срок и на условиях, определенных Комиссией по переустройству жилья.

8. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник (наниматель) данного помещения или уполномоченное им лицо (далее - заявитель) обращается в Администрацию сельского поселения и представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством РФ;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма;

6) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

9. Заявителю выдается расписка в получении документов с указанием даты получения.

10. Решение о согласовании или отказе в согласовании принимается по результатам рассмотрения Комиссией по переустройству жилья

соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее, чем через 45 дней со дня их представления.

11. В случае если работы по переустройству и (или) перепланировке связаны с изменением инженерного оснащения помещений (установка сантехнического, электротехнического и иного оборудования с повышенным потреблением энергетических ресурсов), проект должен быть согласован с соответствующими снабжающими (эксплуатирующими) организациями.

12. Решение действительно в течение одного года с момента его принятия. Не осуществленные в течение этого срока работы по переустройству и (или) перепланировке могут быть выполнены только после повторного рассмотрения Комиссией.

13. Работы по переустройству и (или) перепланировке помещений в жилых домах должны выполняться организацией, имеющей лицензию на осуществление данных работ, в соответствии с согласованным проектом.

14. Завершение переустройства и (или) перепланировки и (или) иных работ в жилом помещении подтверждается актом приемной комиссии о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, оформленным в трех экземплярах.

Акт приемной комиссии является приложением к решению о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, выданное заявителю в соответствии с пунктом 13 настоящей статьи, и подтверждает завершение переустройства и (или) перепланировки и возможность использования жилого помещения для проживания.

15. Приемная комиссия может осуществлять выездные проверки по месту проведения работ по переустройству и (или) перепланировке в жилом помещении на предмет соответствия условиям разрешительной и проектной документации, с составлением акта освидетельствования скрытых работ.

16. Контроль за проводимыми работами возлагается на лицо, в собственности, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которого находится жилой дом, а при наличии проекта также и на автора проекта в соответствии с договором, заключенным с заявителем.

17. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

- 1) непредставления документов в объеме, определенном пунктом 11 настоящей статьи;
- 2) представления документов в ненадлежащий орган;
- 3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

18. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать указание на основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения.

19. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее, чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Статья 63. Ограждение земельных участков

1. Разрешается установка сплошных ограждений высотой до 1,8 метров на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины и проволоки. Применение металла и проволоки для устройства оград должно быть ограничено.

3. Ограды со стороны улиц должны быть прозрачными, как исключение могут быть не прозрачными вдоль главного фасада. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м.

Перед фасадами жилых домов разрешается устройство палисадников для улучшения эстетического восприятия при ширине улицы не менее 30 метров. Размер палисадников: глубина не более 3-х метров, длина не более длины фасада дома. Ограждение палисадника выполняется прозрачным (решетчатым), высотой не более 90 см.

4. Ограды в виде живой изгороди должны устраиваться посадкой одного ряда кустарника в заранее подготовленные траншеи шириной и глубиной не менее 50 см. На каждый последующий ряд посадок кустарника ширина траншей должна быть увеличена на 20 см. В состав многорядной живой изгороди могут быть включены деревья, а также заполнения из проволоки на стойках.

5. Ограда из проволоки должна повторять рельеф местности. Проволоку следует устанавливать параллельными земле рядами не реже, чем через 25 см. Ограда из колючей проволоки дополняется крестообразными пересечениями проволоки в каждой секции. Все пересечения параллельных рядов колючей проволоки с крестовыми должны быть связаны вязальной проволокой. Применение колючей проволоки на границах земельных участков с участками общего пользования (улицы, проезды, проходы, скверы и т.д.) запрещено.

6. Ограды из стальной сетки должны выполняться в виде секций, устанавливаемых между стойками.

Статья 64. Озеленение территории

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Посадка деревьев и кустарников должна вестись с соблюдением агротехнических требований, соответствующей каждой породе деревьев и кустарников.

Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем нормативам градостроительного проектирования, СНиП.

3. Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования, экологическими, санитарно – гигиеническими и другими нормами (требованиями).

4. Запрещается сжигание листьев, сухой травы, устройство костров в оставшихся природных участках леса в границах населенных пунктов.

Статья 65. Порядок производства работ по прокладке и ремонту инженерных сооружений

1. Прокладка и переустройство инженерных сетей и сооружений (подземных, наземных и надземных), выполнение других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатирующих организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Проекты и рабочая документация на работы, связанные с производством земляных работ, подлежат обязательному согласованию эксплуатирующими организациями с организациями, на земельных участках которых предусматривается производство работ, после чего подлежат согласованию с Администрацией сельского поселения.

3. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных, наземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории сельского поселения, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым способом перехода улиц и площадей, могут производиться только после оформления разрешения (ордера) на производство работ.

4. На основании постановления Главы сельского поселения готовится и выдается разрешение (ордер) на производство работ. Осуществление контроля за порядком производства работ, производит Администрация сельского поселения.

5. Разрешение (ордер) на производство работ выдается организации, на которую возложено выполнение работ, с указанием в разрешении (ордере) сроков выполнения, фамилии и должности лица, ответственного за ведение работ. При получении разрешения (ордера) организация, производящая работы, выдает гарантийное обязательство Администрации сельского поселения по благоустройству территории населенного пункта по установленной форме о восстановлении всех разрытий и элементов благоустройства на месте

производства работ. Без получения разрешения (ордера) на производство земляных работ копка траншей и вскрытие дорожных покрытий запрещается.

6. После окончания производства работ разрешение (ордер) закрывается. О закрытии разрешения (ордера) делается надпись на бланке разрешения (ордера) за подписями представителя заказчика, представителя Администрации сельского поселения о выполнении всех работ по приведению в порядок трассы коммуникации и о принятии на учет контрольной съемки, после чего разрешение (ордер) сдается в Администрацию сельского поселения.

7. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы, и лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки устранения повреждения.

8. Ответственность за механические повреждения инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

9. При производстве земляных и иных работ не допускается засыпка водоотводных (мелиоративных) канав, ведущих к нарушению сбора и стока поверхностных вод.

Статья 66. Требования по использованию земель и к застройке в зонах охраны памятников истории и культуры

В соответствии с областным законом от 22.10.2004 № 178-ЗС (ред. от 11.12.2007) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области» на территории Чалтырского сельского поселения расположены 3 существующих и 2 выявленных объекта культурного наследия регионального значения.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения. Вышеуказанное отнесение и перевод земельных участков в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов осуществляется органами местного самоуправления.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, на сопряженной с ним устанавливаются зоны охраны, в границах которых запрещается любое строительство и хозяйственная деятельность, за исключением специальных мер, направленных на сохранение (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды.

В зонах охраны объектов археологического наследия границы зон охраны устанавливаются не менее 100 метров от границ объекта по всему его периметру.

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия до разработки и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются временные границы зон охраны.

Временной зоной охраны объекта археологического наследия в зависимости от вида объекта устанавливаются следующие временные границы для охраны:

- для поселений, городищ, грунтовых могильников, селищ, стоянок, земляных валов, культурного слоя населенных пунктов независимо от места их расположения – 100 метров от границ объекта по всему его периметру;
- для курганов высотой до 1 метра и культовых камней – 50 метров от подошвы объекта по всему периметру;
- для курганов свыше 2 метров и сопок – 200 метров от подошвы по всему периметру.

Статья 67. Требования по использованию особо охраняемых природных территорий и памятников природы

В соответствии с Постановлением от 19.10.2006г. №418 Администрации Ростовской области «О памятниках природы Ростовской области» (в ред. постановлений Администрации РО от 12.12.2007 №486, от 16.07.2009 №348) на территории Мясниковского района зарегистрированы 4 ООПТ – памятника природы – общей площадью 628,82 га.

Режим использования охраняемых памятников природы определен в «Положении о режиме охраны памятников природы Ростовской области» (п.3 в ред. Постановления Администрации РО от 12.12.2007 №486), а также в Федеральном законе от 14.03.1995 г. №33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях».

**ЧАСТЬ ВТОРАЯ:
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**ГЛАВА VIII. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
Статья 68. ЗОНИРОВАНИЯ.**

**Карты градостроительного зонирования территории
Чалтырского сельского поселения и территории
населенных пунктов: с. Чалтырь, х. Мокрый Чалтырь**

Карты градостроительного зонирования территории сельского поселения и территории населенных пунктов является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения и территории населенных пунктов.

Карты включают в себя:

- границы сельского поселения;
- границы территориальных зон внутри границ сельского поселения;
- границы населенных пунктов;
- границы территориальных зон внутри границ населенных пунктов;
- границы санитарно-защитных зон;
- границы особо охраняемых природных территорий;
- границы водоохранных зон;
- виды и состав территориальных зон.

На картах градостроительного зонирования территории сельского поселения и территории населенных пунктов выделены следующие территориальные зоны (подзоны):

Кодовые обозначения территориальных зон (подзон)	Наименование территориальных зон (подзон)
---	---

1	2
	Жилые зоны
Ж-1	Зона жилой застройки;
Ж – МЗ-1	Зона малоэтажной жилой застройки;
Ж –МЗ-2	Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей
	Общественно-деловые зоны
ОД – 1	Зона административно-делового назначения;
ОД – 2	Зона социально-бытового назначения;
ОД – 3	Зона торгового назначения;
ОД – 4	Зона учебно-образовательного назначения;
ОД-4.1	Зона учебно-образовательного назначения;
ОД – 5	Зона культурно-досугового назначения;
ОД – 6	Зона спортивного назначения;
ОД – 7	Зона здравоохранения;
ОД – 8	Зона соцобеспечения;
ОД – 9	Зона общественно-торгового назначения;
ОКЗ	Зона общественно-коммерческой застройки
МЗ	Многофункциональная зона;
	Производственные зоны
П -1-1	Зона предприятий, производств и объектов I класса вредности СЗЗ-1000 м;
П – 1	Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности СЗЗ-300 м;
П – 2	Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности СЗЗ-100 м;
П – 3	Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности СЗЗ-50 м;
	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры;
ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры;
	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий (за границей населенного пункта);
СХ-2	Зона садоводства и огородничества;
СХ-3	Зона объектов сельскохозяйственного назначения;
СХ-4	Зона садоводства;
	Зона рекреационного назначения
Р	Зона рекреационного назначения;
	Зоны особо охраняемых территорий
ООТ-1	Зоны особо охраняемых территорий
	Зоны специального назначения
СН-1	Зона кладбищ;
СН-2	Зона размещения отходов потребления;

	Зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий
В	Зоны военных объектов

ГЛАВА IX. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 69. Состав градостроительных регламентов.

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

2. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой и табличной форме:

1) перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 70. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1. (Зона жилой застройки)

Основные виды разрешенного использования земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка: не установлены

Условно разрешенные виды использования земельного участка:

- коммунальное обслуживание;
- деловое управление;
- блокированная жилая застройка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- магазины;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- ветеринарное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- автомобильные мойки;
- ремонт автомобилей;
- развлечение;
- спорт;
- ведение огородничества.

Для зоны Ж-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- минимальные и максимальные размеры земельного участка: не ограничены;
- минимальная площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка – 450 кв. м;
- максимальная площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка – 5000 кв. м;
- минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки (для одного блока) - 100 кв.м.;
- максимальная площадь вновь образуемого земельного участка, находящегося в государственной собственности, в соответствии со статьей ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ с

целью строительства индивидуальных жилых домов – 600 кв. м;

- минимальная площадь земельного участка для условно-разрешенного вида использования – не устанавливается;
- минимальная и максимальная площадь земельного участка для условно-разрешенных видов использования «ведение огородничества», «коммунальное обслуживание» не устанавливается;
- предельный допускаемый минимальный размер отступа от границ земельного участка для строительства объекта капитального строительства - 1м;
- минимальный % застройки для земельных участков, образованных в соответствии со статьей ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001г. № 136-ФЗ с целью строительства индивидуальных жилых домов - 10%, но не менее 35 кв.м. на одно строение;
- площадь земельного участка, образуемого в результате перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в государственной собственности и земельных участков, находящихся в частной собственности и имеющих вид разрешенного использования для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)», «для индивидуального жилищного строительства», не должна превышать площадь земельного участка, находящегося в частной собственности, более чем на 200 кв.м.
- минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование» - не установлена.

максимальное количество этажей:

- для объектов индивидуального жилищного строительства – не более трех;
- максимальная высота здания (от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа) – 12 метров;
- максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования – не более 2 метров.
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %;
- процент озеленения земельного участка – не менее 10% от площади земельного участка;
- минимальный отступ от границ земельного участка до жилого дома – 3 м;
- минимальный отступ от границ земельного участка до объектов капитального строительства условно разрешенного использования

земельного участка – 3 м;

- минимальный отступ от границ земельного участка до объектов вспомогательного использования – 1 м;
- торговая площадь объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров не более 100 кв.м.

<p>Определить ширину земельного участка, обеспечивающего доступ к образованным в результате раздела и (или) перераспределения земельным участкам и:</p> <ul style="list-style-type: none">- проходящего по всей территории сельского населенного пункта, осуществляющего основные транспортные и пешеходные связи, а также связь территории жилой застройки с общественным центром. Выходящего на внешние дороги;- обеспечивающего связь жилой застройки с основными улицами;- обеспечивающего связи жилых и производственных территорий, обслуживающего производственные территории;- обеспечивающего непосредственный подъезд к участкам жилой, производственной и общественной застройки	<p>не менее 15м (СП 42.13330.2016*-табл.11.4 Основные улицы сельского поселения)</p> <p>не менее 12м (СП 42.13330.2016*-табл.11.4 Местные улицы)</p> <p>не менее 12м (СП 42.13330.2016*-табл.11.4 Местные дороги)</p> <p>не менее 8м (СП 42.13330.2016*-табл.11.4 Проезды)</p> <p>*-Свод правил</p> <p>ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО Планировка и застройка городских и сельских поселений</p>
--	---

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также

блокировка хозяйственных построек к основному строению. Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Требования к минимальной площади земельных участков, образованных до вступления в силу настоящих изменений, внесенных в правила землепользования и застройки Чалтырского сельского поселения, не распространяются.

Требования к ограждению земельных участков:

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров.

Ж – МЗ-1. Зона малоэтажной жилой застройки:

Зона малоэтажной жилой застройки Ж-МЗ-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- блокированная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования

Условно разрешенные виды использования:

- объекты гаражного назначения;
- магазины;
- деловое управление;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- обслуживание автотранспорта;
- гостиничное обслуживание;
- развлечение;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства: при высоте зданий до 3-х этажей:

1. **Минимальная - Максимальная площадь** участка отдельно стоящего дома - 600 кв.м – 3000 кв.м.
2. **Минимальная площадь** участка многоквартирного жилого дома - 1000м².
3. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 70% от площади земельного участка.
4. **Коэффициент озеленения** - не менее 10% от площади земельного участка.
5. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов, хранения транспортных средств - не менее 20% от площади земельного участка.
6. **Минимальные расстояния** от границ землеуладений до строений, а также между строениями:
 - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.
7. **Высота зданий:**
 - для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
8. Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
9. Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки (для одного блока) - 100 кв.м.
10. торговая площадь объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров не более 100 кв.м.
11. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование»

При высоте зданий 4-5 этажей:

1. **Минимальная** площадь участка многоквартирного жилого дома 2000 м² .
2. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 50% от площади земельного участка.
3. **Коэффициент озеленения** - не менее 15% от площади земельного участка.
4. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
5. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что

входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

6. **Высота зданий:** для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 21 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м.

7. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

9. Торговая площадь объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров не более 100 кв.м.

10. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование» не установлена.

Ж –МЗ-2 Зона многоэтажной жилой застройки выше 5 этажей

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование.
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- среднеэтажная жилая застройка;
- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты гаражного назначения;
- магазины;
- общественное питание;
- бытовое обслуживание;
- деловое управление;
- обслуживание автотранспорта;
- гостиничное обслуживание;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- коммунальное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- развлечение;

- культурное развитие;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная - Максимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 2000 кв.м – 5000 кв.м.

- минимальная площадь земельного участка для условно-разрешенного вида использования – не устанавливается;
- максимальная площадь земельного участка для условно-разрешенного вида использования – 1000 кв.м.;

2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 50% от площади земельного участка.

3. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.

4. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов, детских и хозяйственных площадок, хранения транспортных средств - не менее 40% от площади земельного участка.

5. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. Максимальная высота зданий - 17 этажей.

8. Максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа - 55 м

9. Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены.

10. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование» не установлена.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД – 1. Зона административно-делового назначения;

Зона административно-делового назначения ОД-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- общественное управление;
- деловое управление;
- банковская и страховая деятельность;
- связь;
- развлечение;
- земельные участки (территории) общего пользования.
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиничное обслуживание;
- объекты дорожного сервиса;
- обслуживание автотранспорта;
- бытовое обслуживание;
- магазины;
- общественное питание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- склады;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОД1):

- минимальная – максимальная площадь земельных участков – 300 кв.м – 5000 кв.м;
- минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 12 м,
- максимальное количество этажей зданий – 7
- максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16м;
- максимальный процент застройки участка – 60 %;
- максимальный процент озеленения земельного участка не менее 15% территории;
- площадь территории, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;
- минимальный отступ строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;

- минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» не установлена;

- **минимальный отступ** от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

- **требования к ограждению земельных участков:**

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

- минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены,

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

ОД – 2. Зона социально-бытового назначения;

Зона социально-бытового назначения ОД-2 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром социально-бытовых видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных и социальных объектов районного, поселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- деловое управление;
- рынки;
- общественное питание;
- магазины;
- бытовое обслуживание;
- связь;
- спорт;
- гостиничное обслуживание;
- банковская и страховая деятельность;
- земельные участки (территории) общего пользования.
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты дорожного сервиса;
- обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- развлечения

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка - 600 кв.м. – 3000 кв.м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД – 3. Зона торгового назначения.

Зона торговых и торгово-развлекательных функций ОД-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- общественное питание;
- рынки;
- магазины;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры);
- гостиничное обслуживание;
- амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- деловое управление;
- бытовое обслуживание;
- банковская и страховая деятельность;

- государственное управление;
- развлечение;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- объекты дорожного сервиса;
- спорт;
- складские площадки;
- склады;
- обслуживание автотранспорта;
- земельные участки (территории) общего пользования.
- коммунальное обслуживание.

Условно разрешенные виды использования:

- СВЯЗЬ.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – не более 75% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** – не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 15% от площади земельного участка.
4. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка – 50 кв. м. – 5000 кв. м;
5. **Минимальные отступы:**
 - от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м;
 - от границ земельного участка (со стороны проезжей части, главной дороги) в целях определения мест допустимого размещения парковочных мест – 6 м.
6. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
8. **минимальная (максимальная) площадь** земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена

ОД – 4. Зона учебно-образовательного назначения.

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- культурное развитие;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- спорт.

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание;
- магазины;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры);
- гостиничное обслуживание;
- деловое управление.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка - 1000 кв. м. – 35000 кв.м.
8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
9. **минимальная (максимальная) площадь** земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего

пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование» - не установлена

Зона ОД-4 подзона 1 (ОД-4.1). Зона учебно-образовательного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;
- среднее и высшее профессиональное образование;
- культурное развитие;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- спорт.

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание;
- магазины;
- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры);
- гостиничное обслуживание;
- деловое управление.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка - 1000 кв. м. – 35000 кв.м.
8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
9. **минимальная (максимальная) площадь** земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего

пользования», «дошкольное, начальное и среднее общее образование» - не установлена.

Примечание: Подзона ОД – 4. 1 не предусматривает строительства капитальных объектов.

ОД – 5. Зона культурно-досугового назначения;

Зона культурно-досугового назначения ОД-5 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение объектов районного, поселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- деловое управление;
- религиозное использование;
- культурное развитие;
- благоустройство территории;
- парки культуры и отдыха;
- объекты культурно-досуговой деятельности;
- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- развлечения.

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание;
- магазины;
- объекты общественного питания.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 60% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 15% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. **Минимальное расстояние** от зданий до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.

6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. **Минимальная - максимальная площадь** земельного участка - 100 кв. м. – 1500 кв.м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

9. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования - не установлена

ОД-6. Зона спортивного назначения

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- деловое управление;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- отдых (рекреация).

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не предусмотрены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - не более 55% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 15% от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 30% от площади земельного участка.

4. Минимальная – максимальная площадь земельного участка - 100 кв.м. – 15000 кв.м.
5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.
7. Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены.
8. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ОД – 7. Зона здравоохранения.

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения областного и районного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- стационарное медицинское обслуживание;
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- деловое управление;
- санаторная деятельность.

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** не более 60% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 10% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. **Минимальное расстояние** от лечебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от лечебных корпусов до красной линии застройки - 25 м.

6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка - 200 кв.м. – 20000 кв.м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

9. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена

ОД – 8. Зона соцобеспечения.

Зона размещения крупных стационарных объектов областного и районного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- социальное обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- магазины.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- обслуживание автотранспорта;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 60% от площади земельного участка.

2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 15% территории.

3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.

4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 4; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

5. **Минимальное расстояние** от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от лечебных корпусов до красной линии застройки - 25 м.

6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка - 200 кв.м – 15000 кв.м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

8. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

9. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.

ОД – 9. Зона общественно-торгового назначения.

Зона общественно-торгового назначения ОД-9 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
- магазины;
- рынки;
- банковская и страховая деятельность;
- общественное питание;
- гостиничное обслуживание;
- развлечение;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** – не более 60% от площади земельного участка.

2. **Коэффициент озеленения территории** – не менее 10% от площади земельного участка.

3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и

хранения транспортных средств – не менее 30% от площади земельного участка.

4. **Минимальная – максимальная площадь** земельного участка – 10000 кв. м. – 30000 кв.м.

5. **Минимальная площадь** объекта капитального строительства – 2000 кв.м.

6. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 3; высота от уровня земли до верха кровли - не более 10 м.

7. **Минимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 7 м.

8. **Максимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10 м.

9. **Минимальный отступ** от границ соседнего участка до здания – 3 м.

10. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

11. минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении всей зоны ОД-9 с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

ОКЗ (Зона общественно-коммерческой застройки).

Основные виды разрешённого использования земельного участка:

- деловое управление;
- магазины;
- общественное питание;
- склады;
- обслуживание автотранспорта;
- гостиничное обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования;

- объекты дорожного сервиса;
- производственная деятельность;
- строительная промышленность.

Вспомогательные и условно разрешенные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 55% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств** - не менее 35% от площади земельного участка.
4. **Минимальная - максимальная площадь земельного участка** - 5000 кв.м. – 400000 кв.м.
5. **Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий** - 2 м.
6. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 25 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры земельного участка** – не ограничены.
8. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

П -1-1. Зона предприятий, производств и объектов I класса вредности СЗЗ-1000 м;

Зона П – 1-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов I класса. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- тяжелая промышленность;
- автомобилестроительная промышленность;
- строительная промышленность;
- недропользование;

- связь;
- склады;
- складские площадки;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- нефтехимическая промышленность;
- фармацевтическая промышленность;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественное питание;

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - 60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 25% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 15% от площади земельного участка.
4. **Минимальная - максимальная** площадь земельного участка - 500 кв.м. – 100000 кв.м.
5. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м..
6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 3 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

П – 1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности СЗЗ-300 м.

Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- строительная промышленность;
- производственная деятельность;
- автомобилестроительная промышленность;
- недропользование;
- легкая промышленность;

- пищевая промышленность;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- склады;
- складские площадки;
- обеспечение научной деятельности;
- деловое управление;
- обслуживание автотранспорта;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты придорожного сервиса;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественное питание.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - 60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 25% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 15% от площади земельного участка.
4. **Минимальная - максимальная** площадь земельного участка - 200 кв. м. – 150000 кв. м.
5. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 18м.
6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
8. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.

П – 2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности СЗЗ-100 м;

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов

разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования:

- строительная промышленность;
- производственная деятельность;
- недропользование;
- легкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- склады;
- складские площадки;
- обеспечение научной деятельности;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- деловое управление;
- обслуживание автотранспорта;
- спорт;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты дорожного сервиса;
- магазины;
- ветеринарное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- специальная деятельность

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественное питание;
- общежития.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** -60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 5% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
4. **Минимальная – максимальная** площадь земельного участка - 200 кв.м. – 150000 кв.м.
5. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 30 м.

6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.

7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

8. Особые условия использования условно-разрешенного вида «специальная деятельность» распространяются для организации работы полигона для размещения грунтов и строительных отходов IV-V класса опасности с соблюдением всех требований природоохранного законодательства.

9. Особые условия использования основного вида «пищевая промышленность» распространяются для организации работы объектов пищевой промышленности III-IV-V класса опасности с соблюдением всех требований природоохранного законодательства.

10. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.

II – 3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности СЗЗ-50 м;

Зона II-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- строительная промышленность;
- недропользование;
- легкая промышленность;
- пищевая промышленность;
- целлюлозно-бумажная промышленность;
- склады;
- складские площадки;
- деловое управление;
- обслуживание автотранспорта;
- обеспечение научной деятельности;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты придорожного сервиса;
- магазины;

- ветеринарное обслуживание;
- бытовое обслуживание;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка**-60% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 20% от площади земельного участка;
3. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств - 20% от площади земельного участка.
4. **Минимальная – максимальная** площадь земельного участка - 600 кв.м. – 10000 кв.м.
5. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.
6. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
8. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры;

Основные виды разрешенного использования:

- трубопроводный транспорт;
- связь;
- коммунальное обслуживание;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются:

Вспомогательные виды разрешенного использования:

— не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 55% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь** территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. **Минимальная - максимальная** площадь земельного участка - 20 кв.м. – 50000 кв.м.
- 4.1. **Минимальная** площадь земельного участка для гаражей - 40 м².
5. **Минимальные** отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
8. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «трубопроводный транспорт» - не установлена.

ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования:

- автомобильный транспорт;
- улично-дорожная сеть;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- обслуживание автотранспорта;
- объекты дорожного сервиса;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- коммунальное обслуживание;
- магазины;
- хранение автотранспорта;
- деловое управление;
- производственная деятельность;

- склады;
- складские площадки;
- стоянки транспорта общего пользования;
- дорожный сервис.

Условно разрешенные виды использования:

- связь;
- общественное питание.

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 75% от площади земельного участка.
2. **Коэффициент озеленения территории** - не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств** - не менее 15% от площади земельного участка.
4. **Минимальная - максимальная площадь земельного участка** - 20 кв.м. – 500000 кв.м.
- 4.1. **Минимальная площадь земельного участка для гаражей** - 40 м².
5. **Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий** - 2 м.
6. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.
7. **Минимальные и максимальные размеры земельного участка** – не ограничены.
8. **Минимальная и максимальная площадь для линейных объектов и объектов инженерной инфраструктуры**- не ограничена.
9. **Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «улично-дорожная сеть»** - не установлена.

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий (за границей населенного пункта)

В соответствии с частью 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ Градостроительные Регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного

назначения, а их использование определяется уполномоченными органами местного самоуправления, в соответствии с федеральными законами.

Основные виды разрешенного использования

- сельскохозяйственное использование;
- виноградарство;
- охрана природных территорий;
- питомники.

Условно разрешенные виды использования:

- не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Минимальная - максимальная** площадь земельного участка - 100 кв.м. – 1000000 кв.м.
2. **Минимальные расстояния** от границ землевладений до строений не устанавливаются.
3. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей не устанавливается; высота от уровня земли до верха кровли не устанавливается.
4. **Максимальный** процент застройки участка не устанавливается.
5. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

Примечание: Зона СХ-1 Зона сельскохозяйственных угодий (за границей населенного пункта) не предусматривает строительство капитальных объектов.

МЗ (многофункциональная зона)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- водные объекты;
- виноградарство;
- охрана природных территорий;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- сенокошение;
- рынки.

Условно разрешенные виды использования:

- обеспечение сельскохозяйственного производства;

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- питомники;
- магазины;
- спорт;
- ведение огородничества.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

3. **Минимальная - максимальная** площадь земельного участка - 500 кв.м. – 1000000 кв.м.
4. **Минимальные расстояния** от границ землевладений до строений, а также между строениями:
 - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.
3. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.
4. **Максимальный** процент застройки участка - 80%.
5. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.
6. Минимальная и максимальная площадь земельного участка для условно-разрешенного вида использования «ведение огородничества» не устанавливается.
7. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования» - не установлена.
8. Организация рынка допустима только в рамках сельскохозяйственной ярмарки для реализации сельскохозяйственной продукции, в т.ч. бахчевых культур.

СХ-2. Зона садоводства и огородничества.

Основные виды разрешенного использования:

- ведение садоводства;
- ведение огородничества;
- земельные участки общего назначения;
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- магазины;
- бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Минимальная – максимальная** площадь участка – 450 кв.м. – 1500 кв.м.
2. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 60% от площади земельного участка.
3. **Расстояние** между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
4. **Минимальное** расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.
5. **Высота зданий:**
 - для всех основных строений количество надземных этажей - 3, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.
- торговая площадь объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров не более 40 кв.м.
- минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «земельные участки общего назначения» - не установлена.
6. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

Содержать домашних животных и птицу разрешается в хозяйственных строениях, удовлетворяющих санитарно-эпидемиологическим правилам, в соответствии с Санитарными правилами и нормами СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, в которых обозначены расстояния от помещения для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки.

Расстояние	Поголовье (шт.)			
	Овцы, козы	Кролики- матки	Птица	Нутрии, песцы

10 м	до 10	до 10	до 30	до 5
20 м	до 15	до 20		до 8

Требования к ограждению земельных участков:
высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров.

СХ-3. Зона объектов сельскохозяйственного назначения

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство;
- овощеводство;
- питомники;
- животноводство;
- птицеводство;
- рыбоводство;
- свиноводство;
- пчеловодство;
- виноградарство;
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- сельскохозяйственное использование;
- охрана природных территорий;
- деловое управление;
- общественное питание;
- склады;
- обеспечение сельскохозяйственного производства.

Условно разрешенные виды использования:

- недропользование;
- спорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Минимальная – максимальная** площадь участка - 300 кв.м. – 500000 кв.м.
2. **Минимальные расстояния** от границ земельных участков до строений, а также между строениями:
 - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

3. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.

4. **Максимальный** процент застройки участка - 60%

5. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:

основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом); при этом должна предусматриваться система проездов и проходов, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;

при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.

СХ-4. Зона садоводства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- ведение садоводства;
- ведение огородничества;
- земельные участки общего назначения;
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

-магазины

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. **Минимальная – максимальная** площадь участка – 450 кв.м. – 1500 кв.м.

2. **Максимальный процент застройки в границах земельного участка** - не более 60% от площади земельного участка.

3. **Расстояние** между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.

4. **Минимальное** расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.
- минимальная (максимальная) площадь земельного участка для основных видов использования земельного участка «земельные участки (территории) общего пользования», «земельные участки общего назначения;» - не установлена.

5. Высота зданий:

- для всех основных строений:

- количество наземных этажей – не более трех;
- высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Требования к ограждению земельных участков:

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров.

Содержать домашних животных и птицу разрешается в хозяйственных строениях, удовлетворяющих санитарно-эпидемиологическим правилам, в соответствии с Санитарными правилами и нормами СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03, в которых обозначены расстояния от помещения для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки.

Расстояние	Поголовье (шт.)			
	Овцы, козы	Кролики-матки	Птица	Нутрии, песцы
10 м	до 10	до 10	до 30	до 5
20 м	до 15	до 20		до 8

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р. Зона рекреационного назначения.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны села, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- санаторная деятельность;
- развлечение;
- охрана природных территорий;
- питомники;
- отдых (рекреация);
- земельные участки (территории) общего пользования;
- водные объекты;
- культурное развитие;
- благоустройство территории;
- парки культуры и отдыха;
- обеспечение внутреннего правопорядка;
- объекты культурно-досуговой деятельности.

Условно разрешенные виды использования:

- не установлена.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. минимальная - максимальная площадь земельного участка – 600 кв.м – 40000 кв.м.

2. площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 15% от площади земельного участка.

3. минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.

4. Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 3; высота от уровня земли до верха кровли - не более 10 м.

5. Максимальный процент застройки участка - 60%

6. Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены.

7. Минимальная и максимальная площадь земельного участка для основного вида использования «земельные участки (территории) общего пользования» не устанавливается.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ООТ-1 Зоны особо охраняемых территорий

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области в соответствии с федеральными законами.

В составе зоны ООТ-1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы областного значения, установленные органом представительной власти Ростовской области.

Иные объекты – государственные памятники областного и муниципального значения, установленные органом представительной власти Ростовской области.

Основные виды разрешенного использования

- охрана природных территорий;
- историко-культурная деятельность.

Условно разрешенные виды использования:

- не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная - максимальная площадь земельного участка – не установлены
2. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями: не установлены
3. Высота зданий: не установлены
4. Максимальный процент не установлен
5. Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1 Зона кладбищ;

Основные виды разрешенного использования

- ритуальная деятельность;
- земельные участки (территории) общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная – максимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м. – 40000 кв.м.
2. Максимальная этажность - 1 этаж.
3. Максимальная высота - 10 м.
4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;
5. Максимальный процент застройки участка - 70%.
6. Минимальные и максимальные размеры земельного участка – не ограничены.
7. Минимальная и максимальная площадь земельного участка для основного вида использования «земельные участки (территории) общего пользования» не устанавливается.

СН-2 . Зона размещения отходов потребления

Основные виды разрешенного использования:

- специальная деятельность;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- охрана природных территорий.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлены.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Размеры земельных участков компостирования твердых бытовых отходов (ТБО) 0,5-1,0 га на 1000 тн. твердых бытовых отходов в год.
2. Площадь озеленения санитарно-защитной зоны – 10%;
3. Забор ограждения не менее 2м. от поверхности земли;
4. Траншея по периметру глубиной 0,8-1,4м. и шириной не менее 1,5м.

5. Уровень грунтовых вод не менее 2м. от поверхности земли.
6. Площадь озеленения санитарно-защитной зоны – 10%.
7. Минимальная - максимальная площадь земельных участков – 1000 кв.м. – 300000 кв.м.
8. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений не установлены.
9. Высота зданий: не установлена.
10. Максимальный процент застройки участка - 60%.
11. Минимальная и максимальная площадь земельного участка для основного вида использования «земельные участки (территории) общего пользования» не устанавливается.

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

В. Зоны военных объектов

Зона В предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- обеспечение вооруженных сил;
- обеспечение обороны и безопасности;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- обеспечение внутреннего правопорядка.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- не установлено.

Условно разрешенные виды использования:

- не установлено.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Минимальная – максимальная площадь земельного участка - 1500 кв. м. – 1500000 кв.м.,
2. **Минимальные расстояния** от границ землевладений до строений, а также между строениями:
 - между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии с линией застройки.

- от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с действующими строительными и санитарными требованиями.

3. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 17 м.

4. **Максимальный** процент застройки участка - 60%

5. **Минимальные и максимальные размеры** земельного участка – не ограничены.

6. Минимальная и максимальная площадь земельного участка для основного вида использования «земельные участки (территории) общего пользования» не устанавливается.

Статья 71. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

Объекты культурного наследия (памятники археологии регионального значения) отображены на территории поселения на основе материалов генерального плана.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 70 – 71 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

3. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

4. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Ростовской области, органов местного самоуправления поселения.

5. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

6. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

7. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

8. Режим использования земельных участков, находящихся в пределах зон воздушных подходов аэродромов, зон, подверженных воздействию

взрывопожароопасных объектов, ограничения на строительство на них объектов капитального строительства, определяются техническими регламентами.

9. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности.

10. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

Статья 72. Определения отдельных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Для целей применения настоящих Правил установлены следующие определения некоторых видов использования объектов капитального строительства:

Временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения – временные сооружения, используемые для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению – ремонту обуви, одежды и т.п.

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Здания и помещения управления – здания и помещения, предназначенные для размещения органов государственного и муниципального управления, суда, прокуратуры и т.п.

Культовые здания и сооружения – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы. В качестве вспомогательного к данному виду использования могут устанавливаться индивидуальные жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей.

Машино-место – часть земельного участка, здания, сооружения, предназначенная для временной стоянки или постоянного хранения легкового автомобиля, имеющая конструктивное решение, позволяющее устанавливать автомобиль на твёрдое покрытие, нормативный отвод поверхностных вод, а в случаях, предусмотренных действующими нормативами и системы по удалению

и очистке загрязнённых стоков. Минимальный размер машино-места для легковых автомобилей установлен 2,5 м. в ширину и 5,5 метра в длину. Количество машино-мест для отдельных видов использования земельных участков принимается в соответствии с градостроительными регламентами, если иное не оговорено в региональных или местных нормативах градостроительного проектирования.

Медицинские кабинеты – помещения, специально оборудованные для оказания медицинских услуг населению и располагаемые за пределами зон, специально предназначенных для размещения учреждений здравоохранения. Номенклатура медицинских услуг и показатели площади, количества посещений в смену, относящиеся к таким объектам, устанавливаются действующими санитарными нормами и региональными, местными нормативами градостроительного проектирования. При этом запрещается в зонах Ж-1, Ж-2, ОД размещать дермато-венерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приёма.

Многоквартирный жилой дом – здание, предназначенное для постоянного проживания людей, и состоящее из квартир, числом не менее двух, имеющих выход на улицу через общедомовые коммуникации – лестницы, лифты, коридоры. Может включать в себя встроенные и пристроенные объекты первичного обслуживания населения, а также офисные помещения.

Объекты розничной торговли – объекты капитального строительства, помещения, группы помещений в объектах капитального строительства, предназначенные для осуществления розничной торговли продовольственными и промышленными товарами в соответствии с действующими нормами.

Площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов.

Площадка для торговли «с колёс» – специально выделенный участок территории, имеющий твёрдое покрытие и оборудованный для кратковременной стоянки автомобилей, с которых осуществляется торговля продовольственными товарами непосредственно, либо через прилавок.

Постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов.

Ремонтные мастерские – здание, строение, сооружение, помещение или группа помещений, предназначенные для ремонта машин, технологического оборудования, станков, бытовой техники с применением специального

ремонтного оборудования, складирования ремонтируемых товаров. В ремонтных мастерских не производится ремонт автомобилей.

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений здравоохранения, утверждённой уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации в области здравоохранения.

Статья 73. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

- земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

- земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

- земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

- земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

- земельные участки для размещения общественных туалетов;

- земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

- земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

- земельные участки улиц, площадей, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;

- земельные участки общего пользования, занятые площадями, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами и другими объектами.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

- объекты гражданской обороны;

- общественные туалеты.

3. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

Статья 74. Многофункциональный объект капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной статьёй 8 настоящих Правил.

ГЛАВА X. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

Статья 75 Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения.

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 76. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Чалтырского сельского поселения применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 6 настоящих Правил.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 14 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 15 настоящих Правил;

3) имеют параметры не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

5. Правовым актом Главы сельского поселения может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 77. Внесение изменений в Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила производится в соответствии с порядком, установленным статьёй 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 78. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Ростовской области.

ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

- Федеральный Закон РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ «Градостроительный кодекс РФ»;
- Федеральный Закон РФ от 25.10.2001 №136-ФЗ «Земельный кодекс РФ»;
- Федеральный Закон РФ от 03.06.2006 №74-ФЗ «Водный кодекс РФ»;
- Федеральные Законы от 30.11.1994 № 51-ФЗ «Гражданский кодекс РФ» (часть 1); от 26.01.1996 № 14-ФЗ (часть 2); от 26.11.2001 № 146-ФЗ (часть 3); от 18.12.2006 № 230-ФЗ (часть 4);
- Федеральный Закон РФ от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ»;
- Федеральный Закон РФ от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;
- Федеральный Закон РФ от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (в редакции Федерального закона от 30.12.2001 № 196-ФЗ);
- Федеральный Закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры Российской Федерации)» от 25.06.2002 №73-ФЗ);
- Постановление правительства РФ «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 26.04.2008 № 315;
- СНиП 2.07.01-62 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 11-04-2003 «Об утверждении «Инструкции о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;
- СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- Приказ Министерства Регионального Развития РФ «Об утверждении требований к техническим и программным средствам ведения слоев цифровой картографической основы схем территориального планирования Ростовской области» от 01.08.2007 года №74;
- Областной закон Ростовской области от 22.07.2003 № 19-ЗС «О регулировании земельных отношений в Ростовской области»;
- Областной закон № 182-ЗС от 22.10.2004 года. «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Мясниковский район» и муниципальных образований в его составе»;
- Областной закон «О градостроительной деятельности в Ростовской области » от 14.01.2008г. №583-ЗС;
- Закон Ростовской области от 22.10.2004 г. № 178-ЗС (ред. от 11.12.2007) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области»;

- Закон Ростовской № 434-ЗС от 28.12.05 г. «Об особо охраняемых природных территориях Ростовской области»;
- Постановления Администрации Ростовской области от 19.10.2006 г. № 418 «О памятниках природы Ростовской области»
- Нормативы Градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области. Администрация Ростовской области;
- «Схема территориального планирования Юго-Западного района Ростовской области (Ростовской агломерации) – Мясниковского района» (Институт Урбанистики, г. Санкт-Петербург, 2007 г.);
- Паспорт безопасности Мясниковского района Ростовской области;
- Генеральный план Чалтырского сельского поселения (ООО «Альянс», 2010 год.)
- Рекомендации по подготовке Правил землепользования и застройки (подготовлены в 2007 г. По заказу Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы»).

Председатель Собрания депутатов -
глава Мясниковского района

Х.М.Поркшеян