
 ООО «ЦЕНТР СТРАТЕГИЧЕСКОГО

 ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО
 ПРОЕКТИРОВАНИЯ СГУ»

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

### КАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУРСКОГО

### РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

2012

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**КАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУРСКОГО РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

Пояснительная записка

Директор Приходько Р.А.

Главный архитектор проекта Сатин А. С.

г. Ставрополь 2012 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер тома | Наименование | Примечание |
|  | Пояснительная записка. Правила землепользования и застройки муниципального образования Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края |   |

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Материалы | Масштаб | Примечание |
|  | Карта градостроительного зонирования МО Кановского сельсовета |  |  |
|  | Карта зон с ограничением на использование территории МО Кановского сельсовета |  |  |
|  | Карта градостроительного зонирования х. Зайцев | 1:5000 |  |
|  | Карта зон с ограничением на использование территории х. Зайцев | 1:5000 |  |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Каново | 1:5000 |  |
|  | Карта зон с ограничением на использование территории с. Каново | 1:5000 |  |

**СОСТАВ АВТОРСКОГО КОЛЛЕКТИВА**

**И ОТВЕТСТВЕННЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор  |  | Приходько Р.А.  |
| Руководитель проекта |  | Махмудов Р.К. |
| Главный архитектор проекта |  | Сатин А.С. |
| Эксперт-аналитик |  | Волобуева Л.И. |
| Инженер |  | Агапитова П.Д.  |
| Инженер |  | Чернова И.А. |

|  |
| --- |
| **СОДЕРЖАНИЕ** |
| **ГЛАВА 1.** | **ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ И ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ** | 9 |
| Статья 1. | Основные понятия, используемые в Правилах | 9 |
| Статья 2. | Нормативные ссылки | 16 |
| Статья 3. | Цель принятия, сфера действия Правил | 17 |
| Статья 4. | Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил | 19 |
| Статья 5. | Комиссия по землепользованию и застройке | 19 |
| Статья 6. | Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 20 |
| Статья 7. | Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 21 |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 2.** | **ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ** | 21 |
| Статья 8. | Территориальные зоны, установленные для муниципального образования Кановского сельсовета Курского района | 21 |
| Статья 9. | Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Кановского сельсовета Курского района | 23 |
| Статья 10. | Состав и порядок применения градостроительных регламентов  | 25 |
| Статья 11. | Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости | 28 |
| Статья 12. | Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам | 29 |
| Статья 13. | Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков | 31 |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 3.** | **КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ** | 31 |
| Статья 14. | Состав и содержание карты градостроительного зонирования | 31 |
| Статья 15. | Карта градостроительного зонирования | 31 |
| Статья 16. | Карта зон с особыми условиями использования территорий | 32 |
| Статья 17. | Порядок ведения карты градостроительного зонирования | 32 |
| Статья 18. | Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются | 32 |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 4.** | **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**  | 33 |
| Статья 19. | Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны | 33 |
| Статья 20. | Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками | 42 |
| Статья 21. | Жилые зоны | 42 |
| Статья 22. | Зоны специального назначения | 46 |
| Статья 23. | Производственные и коммунальные зоны | 47 |
| Статья 24. | Природно-рекреационные зоны | 49 |
| Статья 25. | Сельскохозяйственные зоны | 49 |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 5.** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ** | 51 |  |
| Статья 26. | Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории | 49 |  |
| Статья 27. | Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия, ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах | 50 |
| Статья 28. | Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам | 52 |  |
| Статья 29. | Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах | 52 |  |
| Статья 30. | Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население | 54 |  |
| Статья 31. | Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей | 56 |  |
| Статья 32. | Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций | 57 |  |
| Статья 33. | Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ | 57 |  |
| Статья 34. | Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов | 58 |
| Статья 35. | Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи | 59 |
| Статья 36. | Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов | 59 |
| Статья 37. | Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения  | 60 |
| Статья 38. | Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения  | 60 |
| Статья 39. | Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения  | 60 |
| Статья 40. | Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов | 61 |
| Статья 41. | Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов | 61 |
| Статья 42. | Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами | 62 |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 6.** | **РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ** | 62 |  |
| Статья 43. | Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд | 62 |  |
| Статья 44. | Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам | 63 |
| Статья 45. | Предоставление земельных участков для строительства | 66 |
| Статья 46. | Предоставление земельных участков для целей не связанных со строительством | 67 |
| Статья 47. | Установление частных и публичных сервитутов | 68 |  |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 7.** | **ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ** | 70 |  |
| Статья 48. | Общие положения о планировке территории  | 70 |  |
| Статья 49. | Подготовка проектов планировки территории | 71 |
| Статья 50. | Подготовка проектов межевания, как самостоятельных документов, с включением в их состав градостроительных планов | 73 |
| Статья 51. | Подготовка градостроительных планов земельных участков | 74 |  |
|  |  |  |
| **ГЛАВА 8.** | **СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** | 75 |  |
| Статья 52. | Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 75 |  |
| Статья 53. | Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования | 77 |  |
| Статья 54. | Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 78 |
| Статья 55. | Подготовка проектной документации | 80 |
| Статья 56. | Выдача разрешения на строительство | 82 |  |
| Статья 57. | Государственный градостроительный надзор и контроль, осуществляемый в процессе строительства | 83 |  |
| Статья 58. | Муниципальный градостроительный контроль, осуществляемый в процессе строительства | 83 |
| Статья 59. | Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию | 84 |  |
| **ГЛАВА 9.** | **ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ** | 84 |  |
| Статья 60. | Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения и правам, возникшим до их введения | 84 |  |
| Статья 61. | Порядок внесения изменений в Правила | 85 |
| Статья 62. | Ответственность за нарушение Правил | 86 |
| **ПРИЛОЖЕНИЯ** |
| Приложение 1.  | Карта градостроительного зонирования |
| Приложение 2. | Карта границ зон с особыми условиями использования территорий |

Правила землепользования и застройки муниципального образования Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края (далее по тексту – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, Уставом муниципального образования, Генеральным планом муниципального образования Кановского сельсовета, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Кановского сельсовета, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения комфортной и полноценной среды жизнедеятельности граждан.

Предметом регулирования Правил являются отношения в сфере землепользования и застройки на территории муниципального образования Кановского сельсовета, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

**ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах и документах территориального планирования, применяются в следующем значении:

***акт о выборе земельного участка*** – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение, вид разрешенного использования и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

***арендаторы земельных участков*** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

*виды разрешенного использования недвижимости* – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в правилах землепользования и застройки при соблюдении норм и правил, установленных техническими нормативными документами;

***водоохранная зона*** – территория, примыкающая к береговой линии 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 (статья 65 Водного кодекса Российской Федерации);

***временный (сезонный) павильон розничной торговли и обслуживания населения*** – объект, эксплуатация которого носит временный характер, не является объектом капительного строительства и права на него не подлежат государственной регистрации, установленный на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного ущерба назначению такому объекту при его перемещении и используемый для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению - ремонта обуви, одежды и т.п.;

*временные здания и сооружения* – специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

*вспомогательные виды разрешенного использования* – дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным правилами землепользования и застройки (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

***градостроительная деятельность*** – деятельность по развитию территорий, в том числе поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*градостроительная документация* – документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории);

*градостроительное зонирование* – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

***документы о правах на земельные участки и объекты капитального строительства*** – документы, удостоверяющие права на землю и объекты капитального строительства, оформленные и выданные в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

***земельный участок*** – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

***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;

***зона санитарной охраны водного объекта*** – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений;

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

*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;

***карта (схема) градостроительного зонирования территории поселения*** – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

***киоск*** – одноэтажное сооружение общей площадью до 20 кв. м, предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

***красные линии*** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

***коэффициент застройки (максимальный процент застройки)*** – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

***линейный объект*** – сооружение инженерно-технического обеспечения, транспорта, связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующееся линейно протяженной конфигурацией, длина которого несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

***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, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных 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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

***личное подсобное хозяйство*** – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции;

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

***малые архитектурные формы* –** к малым архитектурным формам (МАФ) относятся: элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории поселения, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации. При проектировании и выборе малых архитектурных форм рекомендуется пользоваться каталогами сертифицированных изделий. Для зон исторической застройки, центрального ядра поселения, сельских многофункциональных центров и зон малые архитектурные формы должны проектироваться на основании индивидуальных проектных разработок;

*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);

*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 (часть 1 статья 130 Гражданский кодекс Российской Федерации);

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

*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 Российской Федерации);

***объекты культурного наследия*** – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры **(**Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»);

***объект культурного наследия общего пользования*** – объект культурного наследия, использование которого одновременно возможно заранее нерегламентированным широким кругом лиц (отдельные виды зданий, строений, сооружений и объектов науки и техники, произведения монументального искусства, центры исторических поселений, фрагменты исторических градостроительных планировок и застроек поселений, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, культурные и природные ландшафты и иные участки исторических территорий, места совершения религиозных обрядов, а также прочие объекты культурного наследия, обладающие неограниченной общественной доступностью)

*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;

***охранная зона объектов культурного наследия*** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

*павильон* – строение, имеющее торговый зал и рассчитанное на одно или несколько рабочих мест;

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

***полоса отвода железных дорог*** (далее – полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

*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 Российской Федерации);

***прибрежная защитная полоса*** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

***проект границ земельного участка*** – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

*проектная документация* – документация, содержащая 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 (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, правовыми актами органов исполнительной власти муниципальных образований Ставропольского края на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами;

***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;

***разрешение на строительство*** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ставропольского края;

***разрешение на ввод объекта в эксплуатацию*** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции 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;

*реконструкция* – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее этажность), площади, показателей производственной мощно­сти, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

***санитарно-защитная зона*** – озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть поселения от промышленного предприятия, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду;

*собственники земельных участков* – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс Российской Федерации);

*строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*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 Российской Федерации);

*территориальные зоны* – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки опре­делены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*территории общего пользования* – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

*усадебный жилой дом* – одноквартирный 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 Российской Федерации).

***условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*** – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

***элемент планировочной структуры*** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов;

***этажность здания*** – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе технических и мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Нормативные ссылки

Правила составлены с учетом требований следующих законов и нормативных документов:

Градостроительный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Федеральный Закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федера-ции».

Федеральный Закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный Закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Закон Ставропольского края от 4 октября 2004 г. № 88-кз «О наделении муниципальных образований Ставропольского края статусом городского, сельского поселения, городского округа, муниципального района»;

СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»;

Нормативы градостроительного проектирования Ставропольского края. Часть I. «Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г № 195-ФЗ;

Закон Ставропольского края от 10 апреля 2008 г. № 20-кз «Об административных правонарушениях в Ставропольском крае»;

Приказ министерства культуры Ставропольского края от 12.09.2000 г. №129 "Об установлении временных зон охраны памятников археологии и границ их распространения".

Решение Совета МО Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края № 53 от 26.10.2011 г.

**Статья 3. Цель принятия, сфера действия Правил**

1. Правила приняты в целях обеспечения устойчивого развития территории поселения путем введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании – установлении территориальных зон, для которых в Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты.

2. Правила применяются в случаях:

1) предоставления прав на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;

4) проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) осуществления строительных изменений земельных участков и объектов капитального строительства;

6) подготовки оснований для принятия решений об изъятии или резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

7) контроля за разрешенным использованием земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

8) регулирования иных вопросов землепользования и застройки.

3. Правила применяются наряду с нормативными актами Российской Федерации и Ставропольского края, содержащими обязательные требования, а также с нормативными актами органов местного самоуправления сферы землепользования и застройки в части, не противоречащей Правилам.

4. В случае возникновения разногласий между Правилами и иными нормативными актами, приоритет имеют нормы, имеющие большую юридическую силу.

5. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории поселения.

6. Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные до введения в действие Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истек.

7. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, а также объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

8. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

9. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

**Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил**

В соответствии с действующим законодательством к полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Кановского сельсовета в области регулирования землепользования и застройки относятся:

подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;

утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

утверждение правил землепользования и застройки поселения;

внесение изменений в указанные правила;

утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

принятие решений о развитии застроенных территорий;

принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

резервирование земель;

разработка и реализация муниципальных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;

принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков.

**Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории формируется Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального образования Кановского сельсовета (далее - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края и формируется на основании постановления главы, осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой поселения.

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

участие в разработке проекта настоящих Правил;

рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;

организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подготовка рекомендаций об изменении одних видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другие виды такого использования;

рассмотрение иных вопросов градостроительного зонирования, отнесенных федеральным или краевым законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

4. Общая численность и состав Комиссии определяется постановлением главы муниципального образования Кановского сельсовета.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

6. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем, секретарем и всеми членами Комиссии, участвующими в заседании, протоколом.

8. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

**Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил, а также необходимые копии, в том числе копии картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

**Статья 7. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Порядок Проведения публичных слушаний в поселениирегламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Уставом муниципального образования Кановского сельсовета Курского района Ставропольского края.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей муниципального образования Кановского сельсовета на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Жители муниципального образования Кановского сельсовета и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

проекты правил землепользования и застройки поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

вопросы, связанные с внесением изменений в генеральный план муниципального образования Кановского сельсовета и настоящие Правила;

вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Мнение жителей муниципального образования Кановского сельсовета, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органа местного самоуправления рекомендательный характер.

7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления.

**ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

**Статья 8. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования Кановского сельсовета Курского района**

С учетом преимущественного использования территория Кановского сельсовета подразделяется на селитебную, ландшафтно-рекреационную и сельскохозяйственную.

В пределах указанных территорий выделяются зоны различного назначения и использования, и формируется система зонирования территорий, объединяющая:

функциональное зонирование территорий,

строительное зонирование,

зонирование по особым условиям использования территорий.

Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
|  | ЦЕНТРАЛЬНЫЕ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ  |
| Ц – 2 | Зона обслуживания и деловой активности местного значения |
| Ц – 4 | Зона центра обслуживания рекреационных территорий |
|  |  |
|  | СПЕЦИАЛЬНЫЕ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ И ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ ДЛЯ ОБЪЕКТОВ С БОЛЬШИМИ ЗЕМЕЛЬНЫМИ УЧАСТКАМИ |
| ЦС – 1 | Зона учреждений здравоохранения |
| ЦС – 2 | Зона учреждений образования |
| ЦС – 3  | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| ЦС – 4 | Зона объектов религиозного назначения |
|  |  |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| Ж – 1Б | Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы |
| Ж – 7 | Зона развития жилой застройки |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| СО – 3 | Зона кладбищ и мемориальных парков |
|  |  |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ  |
| ПК – 3 | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности  |
|  |  |
|  | ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ  |
| Р – 5 | Зона коллективных садов и огородов |
|  |  |
|  | СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ  |
| СХ – 1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ – 2 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в ее пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделенная от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 9. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Кановского сельсовета Курского района**

1. Для муниципального образования Кановского сельсовета установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

охранная зона памятников природы, истории и культуры;

санитарно-защитная зона производственно-коммунальных объектов;

водоохранные зоны.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ставропольского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления:

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Федеральный закон от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи» (Статья 10. Земли связи);

Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ
(Статья 65. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы);

Федеральный закон от 04 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха» (Статья 16. Требования охраны атмосферного воздуха при проектировании, размещении, строительстве, реконструкции и эксплуатации объектов хозяйственной и иной деятельности);

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

«Правила охраны магистральных трубопроводов» (утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29 апреля 1992 г., Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»);

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03» (вместе с «СанПиН 2.1.1279-03. 2.1. Коммунальная гигиена. Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003);

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 N 13-7-2/469).

3. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при ее отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

 4. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 10. Состав и порядок применения градостроительных регламентов**

1. Градостроительным регламентом 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 форме:

перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах муниципального образования Кановского сельсовета, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования недвижимости включают:

основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным;

условно разрешенные виды использования недвижимости.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Глава поселения 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; принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения; принимает решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такового использования в соответствии с законодательством;

5. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований, без внесения дополнений и изменений в Правила.

6. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.

10. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству (в том числе к порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

11. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

12. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в ее пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

13. Ввиду значительного объема требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в главе 4 настоящих Правил, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

14. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населенного пункта, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

градостроительным регламентам, установленным в главе 4 настоящих Правил;

техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

15. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к ним для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

16. Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения посредством публичных слушаний.

17. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, установленные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 11. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства на другой осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Вид разрешенного использования из состава основных и вспомогательных видов использования выбирается правообладателем участка самостоятельно без дополнительных процедур согласования, а из состава условно разрешенных видов использования – с учетом результатов публичных слушаний.

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством РФ, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

3. Изменение правообладателем земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое и наоборот Администрацией муниципального образования в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным Правилами для соответствующей территориальной зоны.

4. Изменение правообладателем земельных участков и объектов капитального строительства вида разрешенного использования на условно-разрешенный осуществляется в соответствии со статьей 39 ГК РФ.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений на стадии подготовки и согласования проектной документации, предшествующей получению разрешения на строительство;

- при планировании изменения вида разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства (в процессе эксплуатации ранее созданных объектов недвижимости, когда возникает намерение изменить их на условно разрешенный вид использования);

Форма заявления о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливается нормативным правовым актом администрации муниципального образования.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно-разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Заявитель предоставляет соответствующее обоснование размещения объекта, демонстрационные материалы (в цвете) для публичных слушаний, а также положительные заключения соответствующих уполномоченных органов.

При подготовке рекомендаций Комиссия учитывает:

- возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- возможность и условия соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости. Иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации данного условно разрешенного вида использования с учетом:

- непричинения ущерба правам и законным интересам правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридических лиц;

- недопущения ущемления общественных интересов населения;

- недопущения существенного снижения стоимости близлежащих объектов недвижимости;

- недопущения ухудшения архитектурного облика территории.

5. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Статья 12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не указаны как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

3) 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.

Правовым актом Главы администрации муниципального образования может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, значительно снижает их стоимость.

2. Объекты недвижимости, указанные в пункте 1, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами в случаях, предусмотренных пунктами 8, 9 статьи 36 ГК РФ. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности 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 в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем несоответствующих Правилам объектов недвижимости. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, иными нормативами и стандартами безопасности, действующими на территории муниципального образования.

Объекты недвижимости, не соответствующие 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 и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

**Статья 13. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков**

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**ГЛАВА 3. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Статья 14. Состав и содержание карты градостроительного зонирования**

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

карта границ территориальных зон;

карта границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:5000 (в 1 см - 50 метров).

**Статья 15. Карта градостроительного зонирования**

Карта границ территориальных зон подготавливается применительно ко всей территории муниципального образования Кановского сельсовета и может иметь фрагменты в масштабе 1:5000 (в 1см карты - 50 метров на местности) или 1:2000 (в 1 см карты - 20 метров на местности).

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

**Статья 16. Карта зон с особыми условиями использования территорий**

Карта границ зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории муниципального образования Кановского сельсовета и может иметь фрагменты в масштабе 1:5000 (в 1 см карты - 50 метров на местности) или 1:2000 (в 1 см карты - 20 метров на местности).

**Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования**

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией муниципального образования Кановского сельсовета.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация муниципального образования Кановского сельсовета в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

**Статья 18. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. Территории общего пользования нанесены условно в пределах существующих красных линий. На участках территорий, где красные линии не определены или утратили актуальность, территории общего пользования включены в состав различных территориальных зон.

2. Для определения границ территорий общего пользования необходимо откорректировать проект красных линий, на момент составления Правил утративший актуальность и не соответствующий действительности. Границы территорий общего пользования фиксируются после разработки проекта и включаются в Правила в порядке внесения в них дополнений.

3. Использование территорий общего пользования и земель, применительно к которым градостроительный регламент не устанавливается, определяется частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

**ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 19. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны**

Ц-2. «Зона обслуживания и деловой активности местного значения»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 2. | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 3. | Здравоохранение | 3.4 |
| 4. | Культурное развитие | 3.6 |
| 5. | Деловое управление | 4.1 |
| 6. | Магазины | 4.4 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 8. | Общественное питание | 4.6 |
| 9. | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| 10. | Развлечения | 4.8 |
| 11. | Спорт | 5.1 |
| 12. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| 4. | Религиозное использование | 3.7 |
| 5. | Рынки | 4.3 |
| 6. | Связь | 6.8 |

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;

максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельное количество надземных этажей основных строений – 3, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Ц-4. «Зона центра обслуживания рекреационных территорий»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 2. | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| 3. | Здравоохранение | 3.4 |
| 4. | Культурное развитие | 3.6 |
| 5. | Деловое управление | 4.1 |
| 6. | Магазины | 4.4 |
| 7. | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| 8. | Общественное питание | 4.6 |
| 9. | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| 10. | Развлечения | 4.8 |
| 11. | Спорт | 5.1 |
| 12. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Религиозное использование | 3.7 |
| 4. | Рынки | 4.3 |
| 2. | Связь | 6.8 |
| 3. | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка – 200 кв.м;

максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельное количество надземных этажей основных строений – 3, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

ЦС-1. «Зона учреждений здравоохранения»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Социальное обслуживание | 3.2 |
| 2. | Здравоохранение | 3.4 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

ЦС-2. «Зона учебных заведений»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

ЦС-3. «Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Спорт | 5.1 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

ЦС-4. «Зона объектов религиозного назначения»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Религиозное использование | 3.7 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**Статья 20. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками**

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 328

**Статья 21. Жилые зоны**

Ж-1Б. «Зона индивидуальной усадебной жилой застройки с содержанием домашнего скота и птицы»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |
| 4. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 2. | Магазины | 4.4 |
| 3. | Общественное питание | 4.6 |
| 4. | Спорт | 5.1 |
| 5. | Связь | 6.8 |

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м;

максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – в соответствии со сложившейся линией застройки;

минимальный отступ от смежных границ участка: для хозяйственных построек – 1 метр, для основного строения – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и основного строения на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка).

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельное количество надземных этажей основных строений – 3, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм;

максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метра, до конька скатной кровли – не более 6 метров.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

Ж-7. «Резервные территории жилой зоны»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 |
| 2. | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | 2.2 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 2. | Магазины | 4.4 |
| 3. | Общественное питание | 4.6 |
| 4. | Спорт | 5.1 |
| 5. | Связь | 6.8 |

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 2. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

минимальная площадь земельного участка – 400 кв.м;

максимальная площадь земельного участка – 2000 кв.м.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 3 метра;

минимальный отступ от смежных границ участка: для хозяйственных построек – 1 метр, для основного строения – 3 метра (допускается строительство хозяйственных построек и основного строения на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца или арендатора соседнего земельного участка).

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

предельное количество надземных этажей основных строений – 3, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных норм и иных норм;

максимальная высота подсобных, вспомогательных зданий от уровня земли до верха плоской кровли – не более 3,5 метра, до конька скатной кровли – не более 6 метров.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

при уклоне ската крыши в сторону соседнего участка необходимо обеспечить водоотведение дождевых и талых вод на территорию собственного участка.

**Статья 22. Зоны специального назначения**

СО-3. «Территория кладбища»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Религиозное использование | 3.7 |
| 2. | Ритуальная деятельность | 12.1 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**Статья 23. Производственные и коммунальные зоны**

ПК-3. «Промышленная зона»

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 2. | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |
| 3. | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| 4. | Связь | 6.8 |
| 5. | Склады | 6.9 |

Условно разрешенные виды использования:

-

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:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | 4.9 |

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

минимальный отступ от фронтальной границы участка – 1 метр;

минимальный отступ от смежных границ участка – 1 метр.

2.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка в данной территориальной зоне не подлежит установлению.

**Статья 24. Природно-рекреационные зоны**

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 328

**Статья 25. Сельскохозяйственные зоны**

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 328

**ГЛАВА 5. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ**

**УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 26. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории**

1. 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, указанной в статье 16 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 19-25 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 15 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.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 16 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

#

# Статья 27. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. До разработки и утверждения проектов зон охраны памятников археологии в порядке, установленном законодательством РФ и Ставропольского края в области охраны и использования памятников истории и культуры, установить следующие временные зоны охраны памятников археологии и границы их распространения в виде участков земли, ограниченных условными линиями, проходящими:

- курганы высотой до 1 метра, диаметром до 50 метров - в радиусе 50 метров от основания кургана;

- курганы высотой от 1 до 2 метров, диаметром до 70 метров - в радиусе 60 метров от основания кургана;

- курганы высотой от 2 до 3 метров, диаметром до 100 метров - в радиусе 90 метров от основания кургана;

- курганы высотой свыше 3 метров, диаметром более 100 метров - определяется индивидуально, но не менее 100 метров;

- городища (укрепления), поселения (селища), могильники - в радиусе 100 метров от границ памятника, которые определяются индивидуально, по мере необходимости, методом закладки разведочных шурфов (скважин) и исходя из мощности культурного слоя на различных участках памятника.

Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и выявленными объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, расположенные в границах зон, определенных Приказом Министерства культуры Ставропольского края от 12.09.2000 г. №129.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и изложены в настоящей статье применительно к:

1. территориям памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Реестр) и территориям выявленных объектов культурного наследия;
2. зонам охраны памятников истории и культуры, включенных в Реестр, в том числе, если в их пределах располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия разрешаются:

работы по их сохранению, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника или ансамбля и не создающая угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;

деятельность, способствующая их сохранению, использования в целях туризма, науки, культуры, просвещения.

На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия запрещаются:

проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения культурного наследия;

размещение средств наружной рекламы не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объектов.

На территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведении таких работ разделов по обеспечении сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, на основании проектной документации, имеющей положительное заключение государственной экспертизы.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории.

Любые работы и действия, за исключением полевых сельскохозяйственных работ, производимые в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия, могут выполняться только по получении от краевого органа охраны памятников истории и культуры письменного разрешения на производство работ в охранной зоне памятника истории и культуры.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки).

 В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки.

В этой зоне запрещается:

нарушение исторически сложившейся планировки;

размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается;

снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);

благоустройство.

# Статья 28. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана поселения.

4. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

# Статья 29. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников основного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

1.2. Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также лесопосадки.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

2.2. Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории при многоэтажной застройке открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

# Статья 30. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население

1. Условно разрешенные виды использования территории

 1.1. На территории существующих санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Допускаются к размещению в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

 Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ разрывов или зон.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

1.2. Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

2.Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

# Статья 31. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1.Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

1.2. Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

1. применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
2. использование защитных лесопосадок;
3. систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

# 1.3. Размещение в зонах негативных воздействий электромагнитных полей объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального образования, административных – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

2.3. Запрещены к размещению больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения.

2.4. В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

2.5. Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

2.6. Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

# Статья 32. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций

1. Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

2. Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

#

# Статья 33. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

2. Не допускается размещать в санитарно защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

#

# Статья 34. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов

1. Условно разрешенные виды использования территории

Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

размещать технологические постройки и сооружения;

выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;

высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;

выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

2. Запрещенные виды использования территории

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

3. Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

#

# Статья 35. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи

1. Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

2. Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

#

# Статья 36. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов

1. Условно разрешенные виды использования территории

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

#

# Статья 37. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

3. Установленные границы зон санитарной охраны могут быть изменены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

# Статья 38. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

# 1. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

Бурение новых скважин и новое их строительство, добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО выполняется при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей стоков, шлакохранилищ, кладбищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

#

# Статья 39. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Условно разрешенные виды использования территории

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Ставропольскому краю, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с органами Роспотребнадзора при обосновании гидрологическими расчетами.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

#

# Статья 40. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов

# 1. Условно разрешенные виды использования территории

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

# 2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

#

# Статья 41. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов

# 1. Условно разрешенные виды использования территории

Допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

# 2. Запрещенные виды использования территории

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

# Статья 42. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами

1. Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.

2. Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.

3. Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.

**ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ**

**В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**Статья 43. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд устанавливается Российской Федерацией. Изъятие земельных участков осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, на условиях закрепленных статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются статьями 279-287 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Статья 44. Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам**

1. Земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляются в порядке, установленном действующим законодательством.

2. До разграничения государственной собственности на землю управление и распоряжение земельными участками осуществляет орган местного самоуправления или государственной власти, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

3. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на землях, собственность на которые не разграничена, приобретают права на эти земельные участки.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

При покупке здания, строения, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, собственник недвижимого имущества имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Собственники здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, приобретают право общей долевой собственности либо право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством.

4. Для оформления прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, заявители к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагают следующие документы:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

4) выданная не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение, если право на такое здание, строение, сооружение не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

5) выданная не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в пункте 4 настоящей Перечня, к Заявлению прилагается выданное не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок;

6) выданный не позднее чем за три месяца до дня подачи Заявления кадастровый паспорт земельного участка, в котором содержится описание всех частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;

7) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

(Приказ Минэкономразвития РФ от 30.10.2007 N 370 (ред. от 29.11.2010) «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»)

5. При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков в аренду или собственность для эксплуатации находившихся в их собственности нежилых объектов недвижимости, помимо площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, предоставляется часть земельного участка, необходимая для их использования в размерах согласно градостроительным нормам.

6. Согласно пункту 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных 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 «О государственном кадастре недвижимости».

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. При формировании земельных участков с целью предоставления их гражданам в собственность или в аренду учитываются нормы предоставления земельных участков, установленные органом местного самоуправления.

8. Размеры и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства после введения в действие настоящих Правил устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами.

9. В соответствии с п. 8, 9 ст. 36 ГК РФ земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные параметры и размеры которых не соответствуют градостроительному регламенту настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом в случае, если их использование не опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, а также если не проводится реконструкция или изменение вида разрешенного использования таких земельных участков и объектов капитального строительства.

10. На период строительства может быть предоставлен дополнительный земельный участок для размещения строительных материалов, строительной техники и подъездных путей. Право на дополнительный земельный участок прекращается после ввода объекта в эксплуатацию.

**Статья 45. Предоставление земельных участков для строительства**

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, сформированных из состава государственных и муниципальных земель, определяется статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в уполномоченный орган местного самоуправления Петровского муниципального района Ставропольского края с заявлением о выборе земельного участка. 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.

3. Орган местного самоуправления Петровского муниципального района Ставропольского края, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, принимает одно из следующих решений: предоставить земельный участок без предварительного согласования места размещения объектов либо предоставить земельный участок с предварительным согласованием места размещения объекта.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации путем проведения торгов.

5. Торги (конкурс, аукцион) проводятся уполномоченным органом местного самоуправления Петровского муниципального района Ставропольского края в соответствии со статьями 38, 38.1, 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами организации и проведения торгов.

6. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства, особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлены статьями 30.1, 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 12 Закона Ставропольского края от 12.04.2010 № 21-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений».

8. Предоставление участков для строительства объектов в границах существующей застройки, не предусмотренных градостроительной документацией, осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов с проведением публичных слушаний.

**Статья 46. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством**

1. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности могут предоставляться в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 8 Закона Ставропольского края «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» заинтересованным лицам для следующих целей, не связанных со строительством:

1.1. для садоводства, огородничества, животноводства;

1.2. для установки и эксплуатации временных объектов - торговых павильонов, металлических гаражей на землях общего пользования;

1.3. для размещения временных торговых точек (палатки);

1.4. для установки рекламных щитов и указателей;

1.5. для иных целей, не связанных со строительством.

2. Предоставление земельных участков для целей, предусмотренных в пункте 1.1, может осуществляться в собственность или в аренду в соответствии с действующим законодательством.

3. Предоставление земельных участков для целей, предусмотренных в пунктах 1.2 - 1.5 может осуществляться только в краткосрочную аренду.

4. Земельные участки для садоводства, огородничества, животноводства предоставляются заинтересованным лицам в порядке очередности. Очередность предоставления земельных участков определяется на основании регистрации поступивших заявлений.

5. Решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность либо о передаче его в аренду для садоводства, огородничества, животноводства принимается органом местного самоуправления, уполномоченным в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, при условии предварительной публикации сообщения о таком предоставлении, которое носит уведомительный характер и не ставит целью поиск иных лиц, заинтересованных в предоставлении участка.

6. Предоставление земельных участков для иных целей, не связанных со строительством (установка и эксплуатация временных торговых павильонов, размещение временных торговых точек (палаток), установка рекламных щитов, указателей и др.), в случае градостроительной ценности и спроса на рынке земли осуществляется по результатам торгов.

**Статья 47. Установление частных и публичных сервитутов**

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются соглашением сторон. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ставропольского края, нормативным правовым актом уполномоченного на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты 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 скота через земельный участок;

7) сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе;

11) иных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

8. 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.

9. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

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

11. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

12. Границы зон действия публичных сервитутов могут обозначаться на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

13. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации сервитута, является кадастровый план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

14. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

15. Инициаторами установления публичного сервитута применительно к ранее сформированным земельным участкам могут быть граждане, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

16. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

**ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ ОРГАНАМИ**

**МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 48. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

2. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;

иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Ставропольского края для включения в состав проектов планировки.

3. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану муниципального образования Кановского сельсовета;

если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;

если в генеральный план муниципального образования Кановского сельсовета были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

если в Правила землепользования и застройки муниципального образования Кановского сельсовета были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

4. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путем установления их границ с учетом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

5. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

6. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

объединяют несколько земельных участков в один;

изменяют общую границу нескольких земельных участков.

В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований, указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 49. Подготовка проектов планировки территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки и межевания принимает глава муниципального образования Кановского сельсовета посредством издания постановления администрации муниципального образования Кановского сельсовета.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются 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.

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить, изменить:

элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;

границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

границы зон действия публичных сервитутов;

зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,

а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных постановлением администрации муниципального образования Кановского сельсовета, Совет депутатов муниципального образования Кановского сельсовета вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительных регламентов и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Использование земельных участков, сформированных до утверждения проектов планировки и (или) проектов межевания территории, в случае, если дальнейшее использование этих участков препятствует функционированию или размещению в соответствии с проектом планировки и (или) проектом межевания территории общего пользования, линейных объектов и других объектов капитального строительства местного значения, может быть ограничено путем изъятия таких участков для муниципальных нужд, а также посредством установления публичного сервитута.

**Статья 50. Подготовка проектов межевания, как самостоятельных документов, с включением в их состав градостроительных планов**

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

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. 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, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

7. Решение о подготовке проекта межевания принимает глава муниципального образования Кановского сельсовета.

8. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

**Статья 51. Подготовка градостроительных планов земельных участков**

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

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

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;

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 и нормативными актами муниципального образования муниципального образования Кановского сельсовета.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) 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 о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) 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);

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

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

8) 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. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ**

**КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 52. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Кановского сельсовета осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;

строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требования технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров 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.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка. Выдача указанного разрешения осуществляется администрацией муниципального образования Кановского сельсовета по решению Комиссии, по представлению уполномоченного органа архитектуры и градостроительства.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются:

в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;

на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий:

при изменении объектов капитального строительства и (или) их частей, не затрагивающих конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышающих предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции указанные лица вправе запросить и в течение 30 дней получить заключение уполномоченного органа архитектуры и градостроительства о том, что планируемые выполняемые (выполненные) ими действия не требуют разрешения на строительство. Порядок выдачи указанного заключения определяется постановлением администрации муниципального образования Кановского сельсовета;

при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительстве на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также при строительстве строений и сооружений вспомогательного использования указанные лица обязаны выполнить градостроительный план земельного участка.

5. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом действующим законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

6. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими законодательными актами в области градостроительства.

7. Разрешение на строительство выдается (продлевается) администрацией муниципального образования Кановского сельсовета (подготовка документов осуществляется уполномоченным органом архитектуры и градостроительства) в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство, (подготовка документов осуществляется уполномоченным органом архитектуры и градостроительства) в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в первом и четвертом кварталах, по заявлению застройщика постановлением администрации муниципального образования Кановского сельсовета (подготовка документов осуществляется уполномоченным органом архитектуры и градостроительства) допускается переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуарам, хозяйственным, игровым и спортивным площадкам, а также отделке элементов фасадов зданий на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, при предъявлении акта, предусмотренного частью 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

**Статья 53. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования**

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении муниципального образования системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном законодательством и предусматривающим внесение платежей согласно тарифам, определенным соответствующими нормативными правовыми актами по компетенции регулирующего органа в зависимости от зоны нахождения объекта и потребляемого объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктуры.

2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Выдача технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляются организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей. Предоставление технических условий производится по запросам администрации муниципального образования Кановского сельсовета или правообладателей земельных участков без взимания платы.

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, а также инженерной и транспортной инфраструктур, может обеспечиваться как за счет развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении муниципального образования или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

**Статья 54. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются постановлением администрации муниципального образования Кановского сельсовета (подготовка документов осуществляется уполномоченным органом архитектуры и градостроительства).

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией на публичные слушания.

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их главе муниципального образования Кановского сельсовета. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченного органа архитектуры и градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Глава муниципального образования Кановского сельсовета в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций подписывает постановление 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.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, глава муниципального образования Кановского сельсовета может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

**Статья 55. Подготовка проектной документации**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка. Путем подготовки проектной документации осуществляется архитектурно-строительное проектирование указанных изменений объектов капитального строительства.

2. В соответствии с федеральным законодательством осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции 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.

3. Проектная документация подготавливается физическим или юридическим лицом, соответствующим требованиям федерального законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации). Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик или привлекаемое на основании договора с застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

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

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма материалов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка;

градостроительным планом земельного участка, иной документацией по планировке территории;

проектом планировки территории и проектом межевания территории в случае подготовки проектной документации линейного объекта;

иными, помимо градостроительного плана земельного участка, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);

требованиями технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент утверждения проектной документации);

техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

6. Разработанная проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проектная документация может быть направлена застройщиком или заказчиком, либо лицом, осуществляющим на основании договора подготовку проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, если такая экспертиза обязательна в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 56. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство выдается администрацией муниципального образования Кановского сельсовета на срок, предусмотренный проектом организации строительства, и подписывается Главой муниципального образования.

2. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией муниципального образования Кановского сельсовета, выдавшей разрешение, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируются статьями 51-55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или администрацией муниципального образования Кановского сельсовета в соответствии с их компетенцией. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством РФ.

5. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) осуществления строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства и 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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в градостроительных регламентах настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение местного органа самоуправления о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правил для строительных изменений недвижимости.

**Статья 57. Государственный строительный надзор и контроль, осуществляемый в процессе строительства**

1. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Строительный контроль осуществляется в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не подлежащих государственному строительному контролю, уполномоченным органом архитектуры и градостроительства.

3. Строительный контроль проводится в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка и разрешенному использованию земельного участка.

4. Строительный контроль проводится применительно ко всем объектам капитального строительства лицами, осуществляющим строительство. Указанные лица обязаны извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

**Статья 58. Муниципальный градостроительный контроль, осуществляемый в процессе строительства**

Организация муниципального градостроительного контроля на территории муниципального образования Кановского сельсовета по объектам капитального строительства, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте на которых не осуществляется государственный строительный надзор, является обязательной:

1. во исполнение положений части 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в целях контроля за соблюдением застройщиками правил землепользования и застройки, утвержденных органами местного самоуправления, за нарушение которых установлена административная ответственность, предусмотренная статьей 8.1 Закона Ставропольского края от 10 апреля 2008 года № 20-кз «Об административных правонарушениях в Ставропольском крае»;

3) в целях обеспечения соблюдения застройщиками градостроительных норм при строительстве объектов, по которым не требуется получение разрешения на строительство (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2.12\* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Порядок организации муниципального градостроительного контроля утверждается муниципальным правовым актом согласно положениям части 4 статьи 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Должностные лица администрации муниципального образования Кановского сельсовета вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, при осуществлении полномочий по контролю (надзору), делегированных Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, а также при осуществлении муниципального контроля (ст. 1.3.1, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

**Статья 59. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство, (подготовка документов осуществляется уполномоченным органом архитектуры и градостроительства) в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Уполномоченный орган архитектуры и градостроительства в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объектов капитального строительства и подготовить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**ГЛАВА 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 60. Действия Правил по отношению к генеральному плану поселения и правам, возникшим до их введения**

1. После введения в действие настоящих Правил Генеральный план применяется с учетом настоящих Правил.

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 3 и 4 настоящей статьи.

3. Настоящие Правила в отношении видов разрешенного использования индивидуально определенных земельных участков, установленных до введения в действие настоящих Правил посредством издания муниципальных нормативных правовых актов, обратной силы не имеют.

4. Настоящие Правила в отношении требований к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил, обратной силы не имеют.

5. Настоящие Правила в отношении требований к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных до вступления в силу настоящих Правил, обратной силы не имеют.

6. 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 7 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 8 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

7. Постановлением Администрации муниципального образования Кановского сельсовета может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы участков, на которых расположены такие объекты и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

**Статья 61. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для рассмотрения главой муниципального образования Кановского сельсовета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования Кановского сельсовета, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются заинтересованными лицами в виде заявления в Комиссию. Комиссия или уполномоченный орган архитектуры и градостроительства осуществляет проверку подготовленного проекта внесения изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования Кановского сельсовета. Комиссия с учетом содержания заключения готовит проект внесения изменений в Правила либо решение об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения.

3. По результатам указанной в части 2 настоящей статьи проверки Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила и подготовленное заключение с рекомендациями о внесении изменений Главе муниципального образования Кановского сельсовета или, в случае обнаружения несоответствия проекта внесения изменений в Правила требованиям и документам, указанным в части 2 настоящей статьи, на доработку.

4. Заключение с рекомендациями Главе муниципального образования Кановского сельсовета о внесении изменений в Правила или решение об отклонении предложений по внесению в них изменений должно быть направлено соответственно Главе или заявителю в срок не позднее тридцати дней со дня поступления такого заявления в Комиссию.

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

**Статья 62. Ответственность за нарушение Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут административную ответственность, предусмотренную статьей 8.1 Закона Ставропольского края от 10 апреля 2008 г. № 20-кз «Об административных правонарушениях в Ставропольском крае».

2. Ответственность за нарушение Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.