**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**РОСТОВАНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА КУРСКОГО**

**РАЙОНА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

Директор Приходько Р.А.

Главный архитектор проекта Сатин А.С.

г. Ставрополь, 2012 г.

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер тома | Наименование | Примечание |
|  | Пояснительная запискаПравила землепользования и застройки  Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края |   |

**ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Материалы | Масштаб | Примечание |
|  | Карта градостроительного зонирования Ростовановского сельсовета |  |  |
|  | Карта зон с ограничением на использование территорий Ростовановского сельсовета |  |  |
|  | Карта градостроительного зонирования с. Ростовановского | 1:5000 |  |
|  | Карта зон с ограничением на использование территорий с. Ростовановского | 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 | Филь Т.П.Агапитова П.Д.  |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 11](#_Toc322035702)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 11](#_Toc322035703)

[Статья 2. Цель принятия, сфера действия Правил 18](#_Toc322035704)

[Статья 3. Состав Правил 19](#_Toc322035705)

[Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение 19](#_Toc322035706)

[Статья 5. Нормативные ссылки 21](#_Toc322035707)

[Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях 22](#_Toc322035708)

[Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 24](#_Toc322035709)

[ГЛАВА 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САУПРАВЛЕНИЯ 26](#_Toc322035710)

[Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил 26](#_Toc322035711)

[Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке 26](#_Toc322035712)

[Статья 10. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 27](#_Toc322035713)

[Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила 33](#_Toc322035714)

[Статья 12. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 33](#_Toc322035715)

[ГЛАВА 3. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ 35](#_Toc322035716)

[Статья 13. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 35](#_Toc322035717)

[Статья 14. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 35](#_Toc322035718)

[ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ 37](#_Toc322035719)

[Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд 37](#_Toc322035720)

[Статья 16. Общие положения о планировке территории 39](#_Toc322035721)

[Статья 17. Подготовка проектов планировки территории 42](#_Toc322035722)

[Статья 18. Подготовка проектов межевания, как самостоятельных документов, с включением в их состав градостроительных планов 42](#_Toc322035723)

[Статья 19. Подготовка градостроительных планов земельных участков 43](#_Toc322035724)

[Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам 44](#_Toc322035725)

[Статья 22. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством 48](#_Toc322035726)

[Статья 23. Установление частных и публичных сервитутов 49](#_Toc322035727)

[ГЛАВА 5. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 51](#_Toc322035728)

[Статья 24. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства 51](#_Toc322035729)

[Статья 25. Подготовка проектной документации 52](#_Toc322035730)

[Статья 26. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости на другой вид такого использования 53](#_Toc322035731)

[Статья 27. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования 55](#_Toc322035732)

[Статья 28. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 56](#_Toc322035733)

[Статья 29. Выдача разрешений на строительство 57](#_Toc322035734)

[Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 61](#_Toc322035735)

[Статья 31. Контроль, осуществляемый в процессе строительства 63](#_Toc322035736)

[ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ 65](#_Toc322035737)

[Статья 32. Состав и порядок применения градостроительных регламентов 65](#_Toc322035738)

[Статья 33. Территориальные зоны, установленные для Ростовановского сельсовета 67](#_Toc322035739)

[Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Ростовановского сельсовета 68](#_Toc322035740)

[ГЛАВА 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 67](#_Toc322035741)

[Статья 35. Состав и содержание карт градостроительного зонирования 67](#_Toc322035742)

[Статья 36. Порядок ведения карт градостроительного зонирования 69](#_Toc322035743)

Статья 37. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются 69

[ГЛАВА 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 70](#_Toc322035744)

[Статья 38. Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны 70](#_Toc322035745)

[Статья 39. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками 74](#_Toc322035746)

[Статья 40. Жилые зоны 79](#_Toc322035747)

[Статья 41. Зоны специального назначения 83](#_Toc322035748)

[Статья 42. Производственные и коммунальные зоны 84](#_Toc322035749)

[Статья 43. Природно-рекреационные зоны 87](#_Toc322035750)

[Статья 44. Сельскохозяйственные зоны. 88](#_Toc322035751)

[Статья 45. Зоны перспективного градостроительного развития 88](#_Toc322035751)

[Статья 46. Прочие зоны. 88](#_Toc322035751)

[ГЛАВА 9. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 84](#_Toc322035752)

[Статья 47. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории 84](#_Toc322035753)

[Статья 48. 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 84](#_Toc322035754)

[Статья 49. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам 86](#_Toc322035755)

[Статья 50. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах 86](#_Toc322035756)

[Статья 51. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население 88](#_Toc322035757)

[Статья 52. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей 89](#_Toc322035758)

[Статья 53. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций 90](#_Toc322035759)

[Статья 54. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ 90](#_Toc322035760)

[Статья 55. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов 91](#_Toc322035761)

[Статья 56. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи 91](#_Toc322035762)

[Статья 57. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов 92](#_Toc322035763)

[Статья 58. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения 92](#_Toc322035764)

[Статья 59. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения 92](#_Toc322035765)

[Статья 60. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения 93](#_Toc322035766)

[Статья 61. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов 93](#_Toc322035767)

[Статья 62. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов 93](#_Toc322035768)

[Статья 63. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами 94](#_Toc322035769)

[ГЛАВА 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 95](#_Toc322035770)

[Статья 64. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории и правам, возникшим до их введения 95](#_Toc322035771)

[Статья 65. Ответственность за нарушение Правил 96](#_Toc322035772)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 97](#_Toc322035773)

[Приложение 1. Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам](#_Toc322035774)

[Приложение 2. Карта градостроительного зонирования](#_Toc322035775)

[Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий](#_Toc322035776)

Правила землепользования и застройки Ростовановского 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 , Генеральным планом Ростовановского сельсовета, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# ****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;

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

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

**блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

**виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

**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);

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

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

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

**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»;

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

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

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

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**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);

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

**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 сельского 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;

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

**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;

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

**павильон**– 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;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**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);

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** – право ограниченного пользования 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);

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

**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);

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

**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;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

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

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

* обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории сельского поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
* установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
* создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
* обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
* обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. 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.

4. 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, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

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

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

7. 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.

8. С момента утверждения настоящих Правил решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных 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, за исключением ряда случаев, описанных в Статье 4.

# Статья 3. Состав Правил

Правила землепользования и застройки включают в себя Пояснительную записку, которая содержит информацию о градостроительных регламентах применительно к территории , а также порядке применения и регулирования Правил. К данному документу прилагаются карты градостроительного зонирования. На двух видах карт настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны, подробно описанные в Главе 8 настоящих Правил;

2) зоны с особыми условиями использования территорий, подробно описанные в Главе 9 настоящих Правил.

# Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

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.

2. 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.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
* 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.

4. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости. 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.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

* размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
* минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
* предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
* максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
* максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

6. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

7. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах Ростовановского сельсовета, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. 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

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.

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 5. Нормативные ссылки

Правила составлены с учетом требований следующих законов и нормативных документов:

«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»);

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

Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ

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

Закон Ставропольского края "О градостроительстве в Ставропольском крае" (принят 25 мая 1995 года, в ред. Закона СК от 10.02.2000 N 4-КЗ);

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

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

Земельный кодекс Российской Федерации;

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

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

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);

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

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

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

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

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

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

Федеральный закон от 04 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Федеральный закон от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»;

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

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

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

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

# Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в Администрацию Курского района Ставропольского края с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции на территории и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
* владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
* владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
* осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

* возведение строений на земельных участках , расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
* переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании Ростовановского сельсовета землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

# Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края (уполномоченные Главой администрации специалисты администрации);

2) уполномоченные органы Курского района (отдел имущественных отношений Администрации Курского района);

3) уполномоченные органы регионального и федерального уровня.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

* по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством РФ, настоящими Правилами и Уставом.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления Курского района, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

* участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции (прием и регистрация заявлений, согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и иным нормативно-правовым актам);
* предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
* обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
* согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
* осуществление контроля за использованием и охраной земель;
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами.
* другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством РФ, Уставом района.

4. Полномочия органов местного самоуправления Ростовановского сельсовета в области регулирования землепользования и застройки описаны в статье 8 настоящих Правил.

5. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте настоящих Правил и описанными в соответствующей статье.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;

2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;

3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

* границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
* отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
* высота построек;
* архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

* согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
* инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
* комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВИЛ
ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САУПРАВЛЕНИЯ

# Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил

К полномочиям органов местного самоуправления Ростовановского 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;
* ведение карты градостроительного зонирования;
* внесение изменений в указанные правила;
* предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
* 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, а также в случае, если разрешение не требуется – выдача соответствующего заключения;
* 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.
* предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

# Статья 9. 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 Ростовановского сельсовета (далее - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

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. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

# Статья 10. Проведение 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 Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

* предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
* информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края решений по землепользованию и застройке.

3. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей Ростовановского сельсовета на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях. Жители Ростовановского сельсовета и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

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

* согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
* вопросы, связанные с внесением изменений в генеральный план Ростовановского сельсовета и настоящие Правила;
* специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
* предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

6. Мнение жителей Ростовановского 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 (Положением о Комиссии).

 Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

8. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

* публикации в местных газетах;
* объявления по радио и/или телевидению;
* объявления на официальном сайте администрации ;
* вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

* характер обсуждаемого вопроса;
* дата, время и место проведения публичного слушания;
* дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

* не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;
* обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

*Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.*

9. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования .

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

* на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию . Заявление должно содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации Комиссия запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям;

в) органа, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия. Запросы направляются по всем земельным участкам.

Предметами для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки Комиссия подготавливает письменное заключение по предмету запроса.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

10. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами ;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

11. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование либо отклонение от установленных параметров.

Решение о предоставлении специального согласования/отклонения от параметров принимается Главой администрации Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении/отказе в предоставлении специального согласования/отклонении от параметров может быть обжаловано в суде.

*Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.*

12. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами. Изложение указанных нормативных правовых актов может включаться в приложение к настоящим Правилам.

13. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

* уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
* на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);
* подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

14. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

* проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
* иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

15. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

* документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
* требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
* градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
* техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
* требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

* требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
* иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

16. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом.

В сообщении указывается:

* информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
* дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
* дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

17. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол. Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его Главе администрации , который с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

* об утверждении документации по планировке территории,
* о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
* об отклонении документации по планировке территории.

18. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории. Основанием для судебного рассмотрения помимо принятого решения является также несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

# Статья 11. 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 Ростовановского сельсовета вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Ростовановского сельсовета, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется Председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Правилами.

По итогам публичных слушаний Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила Главе Ростовановского сельсовета, который в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин. Комиссия направляет копию такого решения заявителям, а также вывешивает его на соответствующем стенде в здании администрации .

3. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

# ****Статья 12.**** Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц.

2. Администрация Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

* публикации Правил в сети «Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и входящими в их состав картографическими и иными документами;
* предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

ГЛАВА 3. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

# Статья 13. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до утверждения настоящих Правил нормативные правовые акты Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты недвижимости, 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 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 Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

5. Правовым актом главы администрации Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края 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, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

# Статья 14. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пункте 3 статьи 13, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным 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.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем указанных объектов недвижимости, 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, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

3. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются 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.

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

ГЛАВА 4. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ

# ****Статья 15.**** 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.

*Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.*

3. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края.

4. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

* доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
* доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

5. Муниципальными нуждами , которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах черты сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах черты сельского поселения.

6. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

*Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд*

7. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края.

8. Основанием для принятия Актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

* документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

9. В соответствии с градостроительным законодательством:

* со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
* собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

10. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
* обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

# Статья 16. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

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

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются МУП с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

5. 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.

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

7. 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.

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

9. 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.

10. 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 Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;
* если в Правила землепользования и застройки Ростовановского сельсовета были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

11. 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.

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

13. 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 17. Подготовка проектов планировки территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и межевания принимает глава Ростовановского сельсовета посредством издания постановления Администрации Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета, Совет депутатов Ростовановского 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 18. 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 Ростовановского сельсовета.

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

# Статья 19. 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 Ростовановского 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.

# Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

3. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

* предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
* могут предоставляться бесплатно решениями в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

4. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

5. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Курского района Ставропольского края. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах, проводимых Курским районом.

6. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Курского района Ставропольского края.

7. 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.

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

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. При формировании земельных участков с целью предоставления их гражданам в собственность или в аренду учитываются нормы предоставления земельных участков, установленные настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами, не противоречащими им.

Размеры и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства после утверждения Правил устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами.

14. 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 21. 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 Курского 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 Курского 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 Курского района Ставропольского края в соответствии со статьей 38 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 22. 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 Администрацией Курского района 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 23. 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 5. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 24. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета по решению Комиссии.

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 следующих 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 о том, что планируемые выполняемые (выполненные) ими действия не требуют разрешения на строительство;
* 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 Ростовановского сельсовета 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 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 Ростовановского сельсовета 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 25. 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, ГК РФ.

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 26. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости на другой вид такого использования

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 .

4. 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 в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным Правилами для соответствующей территориальной зоны.

5. 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 . 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 .

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.

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

# Статья 27. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении 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 Ростовановского 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 или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

# Статья 28. 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 Ростовановского сельсовета.

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 Ростовановского сельсовета. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения 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 Ростовановского 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 Ростовановского сельсовета может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

# Статья 29. Выдача разрешений на строительство

1. Строительное разрешение является официальным документом органа местного самоуправления, подтверждающим право собственника (владельца) недвижимости производить ту или иную градостроительную деятельность и выдается в виде постановления (решения) Администрации Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

* на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
* которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

а) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

в) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

г) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

3) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

* пояснительная записка;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
* схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
* схемы, отображающие архитектурные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
* проект организации строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

* проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
* проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
* выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Возможна выдача разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

8. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

9. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. 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 Ростовановского сельсовета в соответствии с их компетенцией.

11. 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.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

# Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

* оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
* комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям (в частности нормам, предусмотренным ГК РФ), а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
* комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
* паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
* паспорта на установленное оборудование;
* общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
* журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
* акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
* предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
* заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
* иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

* проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
* подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в Администрацию заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. В течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию Администрация обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принимает решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

* отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
* несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
* несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

# Статья 31. Контроль, осуществляемый в процессе строительства

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.

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

5. 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.

6. 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.

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

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

8. Должностные лица администрации Ростовановского 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).

ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

# Статья 32. 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. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам настоящих Правил;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах Ростовановского 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.

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.

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.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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. 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.).

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.

10. 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.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях правообладатель объекта недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования в Администрацию Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

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;

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.

11. 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 33. Территориальные зоны, установленные для Ростовановского сельсовета

С учетом преимущественного использования территория Ростовановского 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 |
| Ц – 6 | Зона рынков, оптовой торговли, складирования и мелкого производства |
|  |  |
|  | Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими ЗЕМЕЛЬНЫМИ участками |
| 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 – 1 | Зона водозаборных и иные технических сооружений |
| СО – 3 | Зона кладбищ и мемориальных парков |
|  |  |
|  | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ  |
| ПК – 1  | Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса вредности  |
| ПК – 3  | Зона производственно-коммунальных объектов IV классавредности |
|  |  |
|  | ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ  |
| Р – 3  | Зона скверов, бульваров |
| Р – 5  | Зона коллективных садов и огородов |
|  |  |

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).

# Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для Ростовановского сельсовета

1. Для Ростовановского сельсовета установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

* санитарно-защитная зона кладбищ;
* санитарно-защитная зона инженерной и транспортной инфраструктуры;
* санитарно-защитная зона водозаборных и иных технических сооружений;
* санитарно-защитная зона производственно-коммунальных объектов;
* санитарно-защитная зона складирования и утилизации объектов;
* водоохранные зоны.

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

ГЛАВА 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# Статья 35. Состав и содержание карт градостроительного зонирования

Градостроительные регламенты отражены в пояснительной записке (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) и на картах 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).

На карте *градостроительного зонирования территории* Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением ряда случаев, указанных ниже. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

* центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода для коммуникаций;
* административным границам сельского поселения;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

4. Карта *зон с особыми условиями использования территорий.* Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Ставропольского края, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории Ростовановского 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).

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

На картах зон с особыми условиями использования территории отображаются:

1) принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

* сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
* особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

2)объекты, установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, соответствующих действующему законодательству Российской Федерации, описание которых содержится в соответствующих статьях настоящих Правил.

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 36. Порядок ведения карт градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией Ростовановского 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 Ростовановского 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 37. 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 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Статья 38. 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-6. «Зона оптовой торговли, складирования и мелкого производства»

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. | Деловое управление | 4.1 |
| 5. | Магазины | 4.4 |
| 6. | Общественное питание | 4.6 |
| 7. | Склады | 6.9 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 2. | Рынки | 4.3 |
| 3. | 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.

# Статья 39. Специальные обслуживающие и деловые зоны для объектов с большими земельными участками

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 40. 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 |

Условно разрешенные виды использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | Наименование вида разрешенного использования | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования |
| 1. | Культурное развитие | 3.6 |
| 2. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| 3. | Рынки | 4.3 |
| 4. | Магазины | 4.4 |
| 5. | Общественное питание | 4.6 |
| 6. | Спорт | 5.1 |
| 7. | 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 – 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. «Зона развития жилой застройки»

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 |
| 6. | Историко-культурная деятельность | 9.3 |

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 – 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 41. Зоны специального назначения

СО-3. «Зона кладбищ и мемориальных парков»

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 42. Производственные и коммунальные зоны

ПК-1. «Зона производственно-коммунальных объектов I-II класса вредности»

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. | Объекты придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 5. | Пищевая промышленность | 6.4 |
| 6. | Связь | 6.8 |
| 7. | 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.

ПК. «Зона развития производственной застройки»

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 43. Природно-рекреационные зоны

Р-2. «Зона парков, набережных, ботанического сада»

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. | Отдых (рекреация) | 5.0 |

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 44. Сельскохозяйственные зоны

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 332

# Статья 45. Зоны перспективного градостроительного развития

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 332

# Статья 46. Прочие зоны

Утратила силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 332

ГЛАВА 9. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

# Статья 47. 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 48. 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:

* 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;
* 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 49. 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 50. 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 51. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население

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 52. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

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;
* применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
* использование защитных лесопосадок;
* 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 53. 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 54. 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 55. 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 56. 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 57. 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 58. 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 59. 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 60. 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 61. 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 62. 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 63. 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 10. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 64. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории и правам, возникшим до их введения

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края могут принимать решения о:

* подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Ростовановского сельсовета Курского района Ставропольского края с учетом и в развитие настоящих Правил;
* приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

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 2 и 3 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 настоящих Правилах;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными Правилах;

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

7. Постановлением Администрации Ростовановского 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 65. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, в частности Законом Ставропольского края от 10 апреля 2008 г. № 20-кз «Об административных правонарушениях в Ставропольском крае».

**Приложение 1.** Утратило силу - решение совета Курского муниципального района Ставропольского края от 16.02.2017 № 332

# ****Приложение 2.**** Карта градостроительного зонирования

# ****Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий****