ПРОЕКТ

**СОВЕТ**

**АРЗГИРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

РЕШЕНИЕ

с.Арзгир

«\_\_» \_\_\_\_\_\_ 2016 г №

###

Об утверждении изменений, внесенных в Правила землепользования и застройки муниципального образования Арзгирского сельсовета Арзгирского района Ставропольского края

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (в редакции Федерального закона от 27 мая 2014 г. № 136-ФЗ), Законом Ставропольского края от 02 марта 2005 г. № 12-КЗ «О местном самоуправлении в Ставропольском крае» (в реакции Закона Ставропольского края от 07 ноября 2014 г. № 103-КЗ), Уставом Арзгирского муниципального района, совет Арзгирского муниципального района

РЕШИЛ:

 1. Утвердить прилагаемые изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Арзгирского сельсовета Арзгирского района Ставропольского края.

2. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по экономической политике совета Арзгирского муниципального района Ставропольского края.

 3. Настоящее решение вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Председатель совета Арзгирского

муниципального района

Ставропольского края А.В.Кострицкий

Приложение

к решению совета Арзгирского

муниципального района

от\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2016г .

Изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Арзгирского сельсовета Арзгирского района Ставропольского края, утвержденные решением Совета Арзгирского муниципального района Ставропольского края от 10 июня 2015 г. № 175 :

1) в статье 4 в части 9 слова «Глава администрации Арзгирского сельсовета» заменить словами «глава Арзгирского муниципального района», в части 12 слова «главе Арзгирского сельсовета» заменить словами «главе Арзгирского муниципального района»;

2) в статье 5 в части 2 слова «администрации Арзгирского сельсовета» заменить словами «администрация Арзгирского муниципального района», слова «в Арзгирском сельсовете» заменить словами «в администрации Арзгирского муниципального района»;

3) в статье 6 слова «к полномочиям органов местного самоуправления Арзгирского сельсовета» заменить словами «к полномочиям администрации Арзгирского муниципального района»;

4) в статье 7 слова «к полномочиям Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «к полномочиям совета Арзгирского муниципального района»;

5) наименование статья 8 читать как «Полномочия администрации Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки», далее по тексту:

 в части 1 слова «организация строительства муниципального жилищного фонда, создание условий для жилищного строительства» исключить;

слова «к полномочиям администрации Арзгирского сельсовета» заменить словами «к полномочиям администрации Арзгирского муниципального района»;

 в части 3 слова «Арзгирского сельсовета» заменить словами « администрации Арзгирского муниципального района», слова «для главы поселения» заменить словами «для главы Арзгирского муниципального района»;

в части 4 по тексту слова «Арзгирского сельсовета» заменить словами «Арзгирского муниципального района»;

6) в статье 9 в части 1 слова « главой администрации Арзгирского сельсовета» заменить словами «главой Арзгирского муниципального района»;

7) в статье 11:

в части 3 слова «Уставом муниципального образования Арзгирского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «Уставом Арзгирского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами совета Арзгирского муниципального района»;

 в части 6 и 7 слова «главе поселения» заменить словами «главе Арзгирского муниципального района»;

8) в статье 12:

 в части 4 слова «нормативными правовыми актами Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «нормативными правовыми актами совета Арзгирского муниципального района»;

в части 5 слова «главе муниципального образования Арзгирского сельсовета» заменить словами «главе Арзгирского муниципального района»;

в части 6 слова « глава поселения» заменить словами «глава Арзгирского муниципального района»;

9) в статье 14:

в части 1 слова « глава поселения» заменить словами «глава Арзгирского муниципального района»;

в части 2 слова «Арзгирского сельсовета» заменить словами « Арзгирского муниципального района»;

в части 4 и 9 слова «должностное лицо администрации Арзгирского сельсовета» заменить словами «должностное лицо Арзгирского муниципального района»;

в части 6 слова «Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «совета Арзгирского муниципального района»;

в части 13 слова «администрация поселения» заменить словами «администрация Арзгирского муниципального района»;

10) в статье 16:

в части 3 слова «главы поселения» заменить словами «главы Арзгирского муниципального района»;

 в части 4 слова «Уставом муниципального образования Арзгирского сельсовета и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «Уставом Арзгирского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами совета Арзгирского муниципального района»;

 в части 5 слова «Совета депутатов поселения» заменить словами «советом Арзгирского муниципального района», слова «по инициативе главы поселения» заменить словами слова «по инициативе главы Арзгирского муниципального района»;

11) в статье 17 в части 1 слова «Совета депутатов Арзгирского сельсовета» заменить словами «совета Арзгирского муниципального района»;

12) в статье 19 в части 5 слова «глава поселения» заменить словами «глава Арзгирского муниципального района»;

13) в статье 20 в части 1 слова «главы поселения» заменить словами «главы Арзгирского муниципального района»;

14) статьи 31-38 изложить в следующей редакции:

**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зоны жилой застройки.**

 К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов и ведения личного подсобного хозяйства. Зоны жилой застройки (код зоны Ж-1, Ж-2) предназначены для организации здоровой, удобной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах должны быть предусмотрены все необходимые учреждения и предприятия обслуживания для удовлетворения повседневного спроса населения. Обязательными объектами обслуживания являются объекты здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовые объекты, аптеки, предприятия торговли, иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного воздействия на окружающую среду и не причиняющих существенных неудобств жителям жилого квартала, а также объекты социального и коммунально-бытового назначения, стоянки автомобильного транспорта, гаражи, линейные объекты.

Статья 31.1. (Ж-1, Ж - 2). Зона жилой застройки

 Предназначена для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

***1.* *Основные виды разрешенного использования:***

**среднеэтажная жилая застройка**  *- размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);*

*благоустройство и озеленение;*

*размещение подземных гаражей и автостоянок;*

*обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;*

 *размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);*

**малоэтажная многоквартирная жилая застройка -**  *размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);*

*разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;*

*размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;*

*обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;*

 *размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном* *доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;*

**индивидуальное жилищное строительство (далее - ИЖС) -** *размещение жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);*

*выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;*

*размещение гаражей и подсобных сооружений);*

 **участки для ведения личного подсобного хозяйства (далее - ЛПХ) -** *размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);*

*производство сельскохозяйственной продукции;*

 *размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;*

 *содержание сельскохозяйственных животных;*

**блокированная жилая застройка (далее – БЖЗ) -** *размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования);*

*разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений);*

**объекты обслуживания жилой застройки -** размещение объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняющим вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняющим существенного неудобства жителям, не требующим установления санитарной зоны:

***объекты бытового обслуживания -*** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье);*

***магазины* -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м в т.ч. аптеки;*

***объекты коммунального обслуживания* -** *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг;*

***2. Условно разрешенные виды использования:***

**объекты образования и просвещения *– объекты дошкольного, начального и среднего общего образования :*** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);*

**объекты социального обслуживания** - *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат;*

*размещение отделений почты и телеграфа,*

*размещение общественных, благотворительных организаций, клубов по интересам;*

**объекты здравоохранения**  - ***амбулаторно-поликлиническое обслуживание:*** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);*

**рынки (***Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;*

*размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);*

**объекты гостиничного обслуживания** *- размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);*

**объекты общественного питания -** *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);*

**объекты религиозного использования (***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);*

*размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища);*

**объекты делового управления -** *размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности*);

**амбулаторное ветеринарное обслуживание** - *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.*

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования –*** *объекты необходимые для эксплуатации и благоустройства жилых домов, общественных и иных зданий, сооружений:*

 *площадки детские, спортивные, бытовые;*

 *автостоянки, парковки для автомобилей, расположенные в* ***границах земельного участка объекта****;*

***Для объектов ИЖС, ЛПХ, БЖЗ:***

*хозяйственные постройки (сараи, летние кухни, бани и т.д.);*

 *индивидуальные резервуары для хранения воды;*

*постройки для содержания мелких домашних животных (при условии содержания их только в границах собственного земельного участка);*

*сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов (теплицы, парники, оранжереи), сады, огороды, палисадники;*

 *размещение объектов обслуживания жилой застройки ( магазин, мастерская мелкого ремонта, парикмахерская, кабинет частной врачебной практики) во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях, если общая площадь таких помещений в жилом доме*  *не составляет более 30% общей площади помещений дома);*

***4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка объектов жилищного строительства:***

4.1. минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома – 350,0 кв.м (включая площадь застройки); максимальная площадь – 2000,0 кв.м;

 минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 350,0 кв.м (включая площадь застройки); максимальная площадь – 2000,0 кв.м;

 минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) - 20 метров; максимальная - 40,0 метров;

 максимальный процент застройки – 67%

 коэффициент застройки земельного участка в соответствии с нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края;

 минимальный отступ от красной линии улиц –не менее чем на 3 метра. Допускается размещение жилых домов по красной линии улицы в условиях сложившейся застройки; трава на газонах – не выше 0,15 метра;

 4.2.Минимальный отступ от границ с соседними участками до:

 хозяйственных построек - 1 метр;

 жилых домов – 1,5 метра

 двух-трех этажных жилых домов – 3 метра;

 навесов минимальный отступ от границы участка – 1м; размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.

 (Допускается строительство хозяйственных построек, навесов и жилых домов на меже с соседним участком, при условии получения согласования владельца соседнего земельного участкаи устройства водоотведения атмосферных осадков с кровли указанных строений в сторону своего приусадебного участка путем устройства рымбы или односкатной крыши с уклоном в сторону своего домовладения);

 построек для содержания домашних животных - 4,0 метра;

 стволов высокорослых деревьев – 4,0 метра, низкорослых – 2,0 метра;

 кустарников -1,0 метр.

 других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 метр;

 мусоросборников, туалетов, выгребных ям – не менее 4,0 метров.

 Размещение дворовых туалетов от окон жилого дома не менее 8 метров.

 4.3. Расстояние от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных (птица до 30 шт.) до входа в дом - 7 метров.

 Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке - 6 метров.

 Размещение одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 метров, до 8 блоков – не менее 25 метров, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 метров, свыше 30 блоков – не менее 100 метров.

Площадь одной хозяйственной постройки на земельном участке с разрешенным использованием «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства» - не более 160 кв.м

 Минимальные расстояния от жилого дома до помещений и сооружений (выгулов, навесов, вольеров, загонов) для содержания и разведения домашних животных :

|  |  |
| --- | --- |
| Нормативный разрыв | Поголовье (шт.) |
| свиньи | коровы, бычки | овцы, козы | кролики-матки | птица | лошади | нутрии, песцы |
| 10 м | до 5 | до 5 | до10 | до10 | до 30 | до 5 | до 5 |
| 20 м | до 8 | до 8 | до 15 | до 20 | до 45 | до 8 | до 8 |
| 30 м | до 10 | до 10 | до 20 | до 30 | до 60 | до 10 | до 10 |
| 40 м | до 20 | до 15 | до 50 | до 40 | до 150 | до 15 | до 100 |

 Поголовье, численностью более указанного в данной таблице, может содержаться в свинарниках, коровниках, питомниках, конюшнях, зверофермах размещенных от жилой застройки на расстоянии указанном в СанПиН 2.2.1/2.1.1.200-03 на землях сельскохозяйственного использования в соответствии с настоящими ПЗЗ.

 Этажность основных строений до 3 этажей, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных и иных норм.

 Максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши – **13,0** метров, до верха плоской крыши – **9,6** метра.

 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**.

 Допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению.

 Не допускается размещать вспомогательные строения со стороны улиц, за исключением гаражей.

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

 Проекты жилых домов и хозяйственных построек, выходящих на красную линию, рассматриваются и согласовываются с главным архитектором района.

 Расстояние между строениями измеряется до наружных поверхностей стен строений.

 4.4. Участки индивидуальной застройки должны иметь ограждение. С уличной стороны ограждение участка может быть произвольной конструкции, высотой **не более** **2,5 метра**. Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке.

 По меже с соседним домовладением ограждение должно быть высотой **не более 2 метров.**

 Высота ограждения по меже с соседним домовладением может быть увеличена, при условии соблюдения норм инсоляции и освещенности жилых помещений и согласования конструкции и высоты ограждения с владельцами соседних домовладений.

4.5. Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее **4 м**.

 4.6. Во встроенных, пристроенных к дому или размещенных на территории домовладения помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

 4.7. Не допускается ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря и оборудования на землях общего пользования.

***Предельные параметры разрешенного использования земельного участка объектов не жилищного строительства (объектов обслуживания жилой застройки):***

 4.8. Минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий объектов обслуживания жилой застройки , определяется по заданию на проектирование;

 4.9. Максимальная высота зданий – определяется по заданию на проектирование;

 минимальная высота здания – **4 м**, шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

 4.10. Максимальный процент застройки участка – **не более 67%;**

 4.11. Размещать общественные здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **- не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90;

 4.12. Минимальный отступ строений от красной линии – **5 м,**

 размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции существующих строений при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;

 4.13. Минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м; от красной линии улицы только с пешеходным движением – 15 метров.

 4.14. Ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы;

 4.15. Площадь земельных участков под объектами обслуживания жилой застройки, размещаемых в зоне жилой застройки (Ж-1, Ж-2) не должна превышать 20% от площади данной территориальной зоны.

 4.16. Не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.).

**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

 Зоныобщественного использования объектов капитального строительства (код зон – ОД) предназначены для размещения объектов административного, делового, общественного, культурно-бытового и обслуживающего назначения.

 ***1. Основные виды разрешенного использования* *на территориях общественно-деловых зон :***

 **объекты социального обслуживания -**  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; размещение отделений почты и телеграфа); общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам).*

 **объекты бытового обслуживания -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, фотосалоны, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);*

 **объекты здравоохранения -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению);*

 **объекты образования и просвещения -**  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);*

**объекты культурного развития -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов);*

 **объекты религиозного использования -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища);*

 **объекты общественного управления -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку).*

 **объекты делового управления : *р****азмещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности*);

**торговые центры (торгово-развлекательные центры) -** *размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра);*

 **рынки -** *размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);*

 **магазины:**

 *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м в том числе аптеки, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, рекламные агенства);*

 **объекты банковской и страховой деятельности :**

 *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые);*

 **объекты общественного питания :**

*размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);*

 **гостиничное обслуживание :**

 *размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);*

 **объекты развлечения :**

 *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок);*

 **объекты коммунального обслуживания :**

*размещение**зданий или помещений, предназначенных для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).*

**объекты обеспечения внутреннего правопорядка -** *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий*

 **объекты территории общего пользования:**

*размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.*

**объекты обеспечения внутреннего правопорядка -** *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;*

*размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов* *гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий*

 ***2. Условно разрешенные виды использования на территориях общественно-деловых зон :***

 **среднеэтажная жилая застройка :**  (*размещение жилых домов этажностью 4-5 этажей, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома);*

**малоэтажная многоквартирная жилая застройка: *(*** *Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);*

*разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;*

*размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;*

*обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;*

*размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома).*

***3. Вспомогательные виды разрешенного использования***: *объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства общественных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также рекламные конструкции, площадки детские, спортивные, бытовые, автостоянки, гаражи, расположенные в границах* *земельного участка объекта.*

 ***4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка объектов общественно-деловой зоны:***

 минимальная (максимальная) площадь земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по заданию на проектирование; – максимальная высота зданий – определяется по заданию на проектирование;

 минимальная высота здания – 4 м, шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

 максимальный процент застройки участка **– 50%-60%** (уточняется по заданию на проектирование);

 размещать общественные здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов на свободной от возможных завалов территории в соответствии со СНиП 2.01.51-90;

 минимальный отступ строений от красной линии **– не менее 5 м,** размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления;

 минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии **не менее 25 м**; от красной линии улицы только с пешеходным движением – **не менее 15 метров;**

 ограждения земельных участков со стороны улиц по возможности должны быть прозрачными, проветриваемыми, декоративный характер ограждения, цвет и его высота однообразными на протяжении не менее одного квартала с обеих сторон улицы;

 высота ограждения земельных участков должна быть не более **2 м**;

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

 Производственные зоны (код зон П-1, П-2, П-3, П-4) предназначены для размещения производственных, промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Для групп производственных предприятий устанавливается единая санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов и физического воздействия всех источников загрязнения.

Размещение новых промышленных предприятий I и II классов по санитарной классификации требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м (П-3; П-4) соответственно, на территории населенных пунктов Ставропольского края не допускается.

**33.1.** ***Зона размещения производственных объектов V класса опасности, СЗЗ 50 м*** (код зоны П-1)выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса опасности различного профиля, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий V класса опасности – не менее 60 % площади СЗЗ).

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

 **1. *Основные виды разрешенного использования земельных* *участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов V класса опасности:***

 **объекты пищевой промышленности** *- (размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий :*

 *макаронные фабрики;*

 *колбасные фабрики;*

 *малые предприятия и цехи малой мощности: по переработке мяса до 5 т/сутки, молока - до 10 т/сутки, производство хлеба и хлебобулочных изделий - до 2,5 т/сутки, рыбы - до 10 т/сутки;*

 *предприятия по производству кондитерских изделий до 0,5 т/сутки;*

 *промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов емкостью до 600 т;*

 *производство виноградного сока;*

 *производство фруктовых и овощных соков;*

 *предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению);*

 *предприятия по доготовке и розливу вин;*

 *предприятия по производству безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций;*

 *предприятия по производству пива (без солодовен);*

 *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*

 *офисы, административные здания предприятий;*

 *предприятия оптовой торговли;*

 *опытно-производственные хозяйства;*

 *учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;*

**объекты строительной промышленности -** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции:*

*производство бондарных изделий;*

*сборка мебели из готовых изделий без лакирования и окраски;*

*открытые склады и перегрузка увлажненных минерально-строительных материалов (песка, гравия, щебня, камней, кирпича и др.);*

 *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*

 *офисы, административные здания предприятий;*

 *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;*

**объекты легкой промышленности :** *Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности;*

*производство изделий из выделанной кожи*

  *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*

 *офисы, административные здания предприятий;*

 *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;*

 *опытно-производственные хозяйства;*

 *учебные, учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;*

**объекты придорожного сервиса *:***  *(размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);*

*размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;*

*предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;*

*размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса;*

**объекты коммунального обслуживания *-*** *насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;.*

**объекты трубопроводного транспорта :**

*размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов;*

***2. Условно-разрешенные* *виды использования:***

**объекты связи** *:*

*антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи;*

 **объекты хранения и переработки сельскохозяйственной продукции:** с санитарно-защитной зоной **50** **м** (V класс опасности**) -** *размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции : хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна; материальные склады;*

 **объекты обеспечения сельскохозяйственного производства –** *размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров,* *водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства;*

**объекты спорта -** *автодромы, мотодромы.*

**объекты общественного питания –** *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);*

 **магазины -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет от 25 до 100 кв. м);*

**пожарные депо.**

 ***3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов V класса опасности:*** *объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства производственных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также рекламные конструкции, площадки спортивные, бытовые, автостоянки, гаражи, расположенные в границах* *земельного участка объекта.*

**4.** ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П-1:***

 параметры площади земельного участка – по заданию на проектирование ;

 плотность застройки – от 20 до 75 %;

 площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), – не более 15 % от площади земельного участка;

 минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;

 минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;

 минимальная плотность застройки предприятий бытового обслуживания – 50%;

 минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;

 минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;

 максимальный размер озелененных участков – не более 15 % от площади территории;

 Размещать здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов

 **33.2. *Зона размещения производственных объектов IV класса опасности, СЗЗ 100 м*** (код зоны - П-2) выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения (озеленение для предприятий IV класса опасности – не менее 60 % площади СЗЗ).

 Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

 ***1****.* ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов IV класса опасности****: (производственные и промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V класса вредности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны)*

 **объекты пищевой промышленности** *- Размещение объектов по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию ( производство маргарина; производство пищевого спирта, кондитерские фабрики, предприятия производительностью более 0,5 т/сутки; промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов, емкостью более 600 т; хлебопекарни производительностью более 2,5 т/сутки молочные и маслобойные заводы и др.);*

**объекты строительной промышленности :**

*производство глиняных изделий;*

*производство лесопильное, фанерное и деталей деревянных стандартных изделий;*

*сборка мебели с лакировкой и окраской;*

*механическая обработка мрамора;*

*бетонно-растворный узел;*

*предприятия по добыче мрамора, песка, глины открытой разработкой;*

 *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения предприятия;*

 *офисы, административные здания строительных предприятий;*

 *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;*

 **объекты обслуживания автотранспорта –** *(размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);*

*размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;*

*предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;*

*размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса*

**объекты недропользования** *- предприятия по добыче мрамора, песка, глины открытой разработкой.* *размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;*

*размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;*

*размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории.*

**объекты трубопроводного транспорта :**

*размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов;*

***2. Условно-разрешенные* *виды использования:***

**объекты связи** *- антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи;*

 **объекты сельскохозяйственного использования -** *(объекты с санитарно-защитной зоной 100 метров).*

 **объекты общественного питания –** *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);*

 **объекты обеспечения сельскохозяйственного производства –** *размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров,* *водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства;*

**объекты спорта -** *автодромы, мотодромы.*

 **магазины -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет от 25 до 100 кв. м);*

 ***3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов V класса опасности:*** *объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства производственных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также рекламные конструкции, площадки спортивные, бытовые, автостоянки, гаражи, расположенные в границах* *земельного участка объекта.*

 **4.*****Предельные размеры земельных участков и предельные параметры* *разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П-2:***

 параметры площади земельного участка – по заданию на проектирование ;

 плотность застройки – от 20 до 75 %;

 площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), – не более 15 % от площади земельного участка;

 минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;

 минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;

 минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;

 минимальная площадь озеленения в пределах границ предприятия – 3 кв.м на одного работающего;

 максимальный размер озелененных участков – не более 15 % от площади территории;

 максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,8.

 Размещать здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов

 **33.3. *Зона размещения производственных объектов III класса опасности, СЗЗ 300 м*** (код зоны - П-3 ) выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов предприятийIII класса опасности и ниже (озеленение для предприятий III класса опасности – не менее 50%).

Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований;

 ***1. Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов III класса опасности****: (производственные и промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III-V класса вредности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны)*

**объекты строительной промышленности :**

*производство кирпича (красного, силикатного) керамических и огнеупорных изделий;*

*домостроительные комбинаты;*

 *пересыпка сыпучих грузов крановым способом;*

 *производство искусственных камней, искусственных заполнителей (керамзита и др.);*

 *производство бетона и бетонных изделий;*

 *карьеры гравия, песка, глины;*

 *предприятия по обработке естественных камней;*

 *битумные установки;*

 *деревообрабатывающее производство;*

 *объекты складского назначения для строительных материалов;*

 *объекты технического и инженерного обеспечения предприятий строительной отрасли;*

 *офисы, административные службы; административные здания строительных предприятий;*

**объекты пищевой промышленности :** *мясоперерабатывающие заводы, фабрики; предприятия рыбомясокоптильные, методом холодного и горячего копчения;; предприятия по производству растительных масел; мясоперерабатывающие заводы, фабрики; сыродельные предприятии; предприятия мясорыбокоптильные, методом холодного и горячего копчения предприятия по и др*

 **объекты обслуживания транспорта :** *предприятия по обслуживанию грузовых автомобилей; мастерские по ремонту сельскохозяйственной техники, склады для ее хранения;*

 ***2. Условно-разрешенные* *виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов III класса опасности:***

 **объекты связи** *: антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи.*

**объекты сельскохозяйственного использования -** *(объекты с санитарно-защитной зоной 100 метров).*

 **объекты общественного питания –** *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);*

 **объекты обеспечения сельскохозяйственного производства –** *размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров,* *водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства;*

**объекты спорта -** *автодромы, мотодромы.*

**магазины -** *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет от 25 до 100 кв. м);*

 ***3. Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов III класса опасности:*** *объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства производственных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также рекламные конструкции, площадки спортивные, бытовые, автостоянки, гаражи, расположенные в границах* *земельного участка объекта.*

 ***4.*** ***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры* *разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П-3:***

 Параметры земельного участка – по заданию на проектирование ;

 максимальная плотность застройки – 75 %;

 минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;

 минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;

 минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;

 минимальный размер озелененных участков – не менее 10%, максимальный – не более 15 % от площади территории;

 размещать общественные здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов

 ***33.4***. ***Зона размещения производственных объектов II и I классаов опасности, СЗЗ 500 м и 1000 м*** (код зоны – П-4) выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий, производств и объектов II и I класса опасности с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны (озеленение для предприятий II и I класса опасности – не менее 50% площади СЗЗ).

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. На территориях предприятий II и 1 класса опасности. В пределах их санитарно – защитных зон не допускается размещать предприятия пищевой, легкой, медицинской, фармацевтической и других отраслей промышленности с санитарно-защитной зоной 50-100 м.

 ***1.*** ***Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов II и I класса опасности:***  *размещение производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок; предприятия II и I класса опасности различного профиля;*

**объекты строительной промышленности :**

 *предприятия II класса опасности:*

*производство асфальтобетона на стационарных заводах;*

*производство гипса;*

*производство извести (известковые заводы с шахтами и печами);*

**объекты коммунального обслуживания :**

*мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, мощностью до 40 тыс. т/год;*

 *полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов;*

*сливные станции;*

*очистные сооружения (сооружения для механической и биологической очистки, поля фильтрации);*

**склады -** *открытые склады цементов и других пылящих грузов;*

*открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести и других минералов.*

 *предприятия I класса опасности:*

**объекты строительной промышленности :**

*производство цемента (портланд-шлакопортланд-пуццоланцемента), а также местных цементов (глинитцемента, гипсошлакового и др.)*

*производство асбеста и изделий из него.*

**объекты пищевой промышленности:**

*мясокомбинаты и мясохладобойни, включая базы предубойного содержания скота в пределах до трёхсуточного запаса скотосырья:*

**объекты трубопроводного транспорта :**

*размещение водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов;*

 ***2. Условно-разрешенные* *виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов II и I классов опасности:***

**объекты связи** *: антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи.*

 ***3.* *Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов II и I классов опасности****: объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства производственных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д., а также рекламные конструкции, площадки.*

*.*

 ***4 . Предельные размеры земельных участков и предельные параметры* *разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной* *зоне П-4:***

 минимальная площадь участка – 0,1 га;

 плотность застройки – от 20 до 75 %;

 минимальная плотность застройки предприятий местной промышленности – 52%;

 минимальная плотность застройки предприятий промышленности строительных материалов – 27%;

 минимальная плотность застройки предприятий строительной промышленности – 40%;

 максимальный размер озелененных участков – не более 10 % от площади территории;

 участки санитарно–защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

 Размещать здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов

 Для действующих объектов, являющихся источниками загрязнения среды обитания человека, разрешается проведение реконструкции или перепрофилирование производств, при условии снижения всех видов воздействия на среду обитания до предельно допустимой концентрации (ПДК) при химическом и биологическом воздействии и предельно допустимого уровня (ПДУ) при воздействии физических факторов с учетом фона.

 **Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон инженерной инфраструктуры**

 Зоны инженерной инфраструктуры **(код зон – И)** предназначены для размещения и функционирования крупных сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

 ***1.*** ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:***

**объекты коммунального обслуживания -** *Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)*

 **объекты связи** *: антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи.*

***2. Условно-разрешенные* *виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:*** *нет.*

 ***3.*** ***Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:***

 **объекты обслуживания транспорта -** *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок на территории земельного участка.*

 ***4.******Параметры использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры****:*

 плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

 строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства;

 предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края, СНиП 2.07.01-89 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта;

 размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории;

 инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

**Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры**

 Зоны транспортной инфраструктуры ***(коды зон – Т)*** предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно- защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края.

 Сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры **могут располагаться в составе всех территориальных зон.**

 В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор трубопроводов, павильонов на остановочных пунктах пассажирского транспорта), а также территории, подлежащие благоустройству таких сооружений и коммуникаций.

 Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

 Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края и Генеральным планом поселения

 Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала)

 Территории зон транспортной инфраструктуры, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемым предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, ремонту зданий, строений, сооружений.

 ***1.*** ***Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры*:**

 **объекты обслуживания автотранспорта –** *(размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);*

*размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;*

*предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;*

*размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса;*

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры:***

 **объекты связи -**  *антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи.*

  **рынки** *- организация временной и постоянной торговли.*

 **объекты общественного управления** **:** *здания участковых пунктов милиции и охраны общественного порядка*

 ***3.*** ***Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры:***

**объекты коммунального обслуживания -**

*магистральные сети и объекты инженерной инфраструктуры, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;*

*общественные туалеты;*

 *иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта;*

**Статья 36. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения**

Зоны рекреационного назначения **(код зон Р-1, Р-2)** выделены для обеспечения условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки поселения и включают парки, сады, лесопарки, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств поселения. Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности*.*

 ***1.Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства* *на территориях зон рекреационного назначения:***

**Объекты отдыха** *Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;*

*создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.*

*Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования:*

**объекты спорта** *- размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);*

*размещение спортивных баз и лагерей*

**объекты туристического обслуживания -** *размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей;*

 *размещение общественных туалетов;*

 **объекты охоты и рыбалки** *- обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы*

 **объекты культурного развития :**

 *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для устройства площадок для празднеств и гуляний;*

 *размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков;*

 **объекты курортной деятельности** - *использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта*

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон рекреационного назначения:***

 **объекты религиозного использования :**

*размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома).*

 *размещение общественных туалетов;*

 ***3.*** ***Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон рекреационного назначения:***

 *некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура объектов отдыха;*

 *пункты выносной сезонной розничной торговли (мороженое, соки, и др.)*

 ***4.*** ***Предельные размеры* *земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** *:*

 общий баланс территории парков, скверов составляет:

 зеленые насаждения - 65 %;

 аллеи и дороги – 10 %;

 площадки – 8- %;

 сооружения и объекты – 17 %.

 минимальные размеры площадей:

 садов жилых зон – 3 га;

 скверов – 0,5 га;

 минимальное расстояние от границ территории парка до границ территории жилой застройки – 20 м;

  Максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах Р-1 и Р-2 устанавливаются в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края и утвержденной документацией по планировке территории или по заданию на проектирование.

 Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной **0,75 м** (ширина полосы движения одного человека).

**Статья 37. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования**

 Зоны сельскохозяйственного использования (**код зон – СХ, СХ-1**) включают зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, в т. ч. личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

**Размещение новых сельскохозяйственных предприятий I и II классов по санитарной классификации требующих организации санитарно-защитной зоны 1000 м и 500 м соответственно, на территории населенных пунктов Арзгирского сельсовета не допускается.**

 ***1***. ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах, предназначенных для ведения сельского хозяйства (СХ, СХ-1):***

**объекты хранения, и переработки сельскохозяйственной продукции:**

 с санитарно-защитной зоной **50** **м** (V класс опасности**) -** *размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции :*

 *хранилища фруктов, овощей, картофеля, зерна;*

 *материальные склады;*

 с санитарно-защитной зоной **100 м** (IV класс опасности) :

 *элеваторы;*

 *тепличные и парниковые хозяйства;*

 *цеха по приготовлению кормов;*

 *мельницы производительностью от 0,5 до 2 т/час;*

 *склады горюче-смазочных материалов;*

 *гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживания и хранению автомобилей и сельхозтехники;*

 *склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений.*

 с санитарно-защитной зоной 3**00 м** (III класс опасности) :

 *бойни мелких животных и птиц, а также скотоубойные предприятия мощностью 50—500 т/сут;*

 *мельницы производительностью более 2 т/ч, крупорушки;*

  **животноводство :**

|  |
| --- |
| *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);**сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);* |
| *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;**размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала;)* |
| *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;**размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)* |
| *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;**размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала* |
| **пчеловодство *:*** *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;**размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства;* |
| **рыбоводство :** *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры);* |

**научное обеспечение сельскохозяйственной продукции** :

 *осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;*

*размещение коллекций генетических ресурсов растений;*

 **ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках :**

 *производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства;*

**питомники :**

*выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;*

 *размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства;*

**обеспечение сельскохозяйственного производства :**

 *размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.*

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон сельскохозяйственного назначения:***

 **объекты связи -**  *антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи.*

 **передвижное жильё -** *размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования*

 ***3.*** ***Вспомогательные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства на территориях зон сельскохозяйственного назначения:*** *объекты, необходимые для обслуживания, эксплуатации и благоустройства производственных и иных зданий, сооружений, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, газораспределительные пункты, резервуары, насосные, гидранты и т.д.*

 ***4. Предельные размеры земельных участков в пределах населенных пунктов и предельные параметры* *разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне сельскохозяйственного назначения -*** Размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории или по заданию на проектирование.

 Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), – не более 15 % от площади земельного участка;

 Размещать здания необходимо с учетом границы максимально допустимых зон возможного распространения завалов (обрушений) зданий (сооружений, строений) в результате разрушительных землетрясений, иных бедствий природного или техногенного характера с шириной проезда вокруг здания **– не менее 3 метров** для обеспечения беспрепятственного ввода и передвижения сил и средств ликвидации чрезвычайных ситуаций, а также размещения пожарных гидрантов.

 **Статья 38. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения**

 Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (код зоны СН-1), а также складирования и захоронения или переработки отходов (код зоны СН-2)

 **38.1.** ***Зона ритуальной деятельности*** (***код зоны – СН-1)***

 Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне ритуальной деятельности определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле». Данная зона предназначена для размещения кладбищ, крематориев, мест захоронения и размещения соответствующих культовых сооружений.

 **1.** ***Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения (СН-* *1*)**

 **объекты ритуальной деятельности :**

 *захоронения (для действующих кладбищ);*

 *кладбища, закрытые на период консервации;*

 *мемориальные комплексы;*

 *объекты ритуальных услуг;*

 *бюро похоронного обслуживания*.

**объекты религиозного использования -** *часовни.*

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон специального назначения (СН-* *1*) -**

*нет.*

 **3.** ***Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон специального назначения (СН-* *1*) :**

**объекты коммунального обслуживания :**

 *общественные туалеты;*

 *линии электропередач, водопровода;*

 *зеленые насаждения;*

 *объекты благоустройства;*

 **объекты обслуживания автотранспорта :***открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей*;

 **4*.******Предельные размеры* земельных участков *и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения:***

 размер земельного участка определяется не более 40 га;

 минимальное расстояние от жилых зон не менее 500 м при площади кладбища от 20 до 40 га,

 не менее – 300 м при площади кладбища до 20 га;

 после закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м;

 **38.2.**  ***Зона размещения отходов*** ***потребления (код зоны – СН-2)***

 **1.** ***Основные виды разрешенного использования* *земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения отходов (СН-2):***

 *свалки и другие объекты размещения отходов потребления и промышленного производства; мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;*

 *скотомогильники*;

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон специального назначения (СН-* *2*) -**

*нет.*

. **3.** ***Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон специального назначения (СН-* *2*) :**

 **объекты коммунального обслуживания :**

 *вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;*

 *инженерные коммуникации;*

 *зеленые насаждения;*

 **4*.******Предельные размеры* земельных участков *и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения (СН-2):***

 минимальное расстояние от скотомогильника (биотермической ямы):

 до жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000 м;

 до скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

 до автомобильных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

 минимальное расстояние от полигона до жилой зоны - 500 м.

 максимальный процент застройки участка – 65 %;

 минимальная высота стен – 9 м.

 Конкретные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2, устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

 **Статья 39. Градостроительные регламенты на территориях зон озеленения специального назначения**

 Зоны озеленения специального назначения (код зон – ИВ) предназначены для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

 ***1.*** ***Основные виды разрешенного использования* на территориях зон озеленения специального назначения :**

 *озеленение специального назначения (санитарно-защитной зоны).*

 ***2.*** ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства*  *на территориях зон специального назначения (СН-* *2*) -**

 *объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами (п.2.26., ч. 2., СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).*

**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки территории Арзгирского сельсовета**

**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории Арзгирского сельсовета**

**Статья 40. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Арзгирского сельсовета**

**1.** Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

**2.** Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории сельсовета).

**3.** Торги проводятся по инициативе органов местного самоуправления либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

**4.** Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

 – формирование земельного участка;

 – принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;

 – организация и проведение торгов;

 – подведение и оформление результатов торгов;

 – заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;

 – государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

**5.** Земельный участок считается сформированным, если:

 – проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный паспорта земельного участка;

 – проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;

 – проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

**6.** Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется согласно законодательству РФ.

**7.** Протокол о результатах торгов является основанием для:

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

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

**8.** В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или договор аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 41. Публичные сервитуты

**1.** Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы местного самоуправления или местного населения.

**2.** Публичный сервитут устанавливается органом местного самоуправления в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с учетом градостроительной документации, Правил землепользования и застройки.

**3.** Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публичный сервитут.

**4.** Публичные сервитуты устанавливаются для:

 – прохода или проезда через земельный участок;

 – использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

 – размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

 – проведения дренажных работ на земельном участке;

 – забора воды и водопоя;

 – прогона скота через земельный участок;

 – сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;

 – 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;

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

 – свободного доступа к прибрежной полосе;

– охраны исторических и природных объектов;

 – иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

**5.** Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.

**6.** Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

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

**8.** Орган местного самоуправления принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

**9.** Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута проводятся в соответствии с Уставом Арзгирского сельсовета.

**10.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе поселения.

**11.** Орган местного самоуправления в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

 – местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

 – кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);

 – сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;

 – сведения об инициаторе установления публичного сервитута;

 – содержание публичного сервитута;

 – сфера действия публичного сервитута;

 – срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;

 –размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

**12.** Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации. Границы действия публичных сервитутов фиксируются на Градостроительных планах земельных участков.

**13.** Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) производится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

**14.** Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определенного постановлением главы поселения. Принятие нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

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

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

**17.** В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

**18.** В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

**Статья 42. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

**1.** Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22. 07.2008г. № 561 « О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд», законодательством Ставропольского края, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

 **2.** Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом района.

 **3.** Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

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

– Генерального плана поселения, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

– проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

 **5.** Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

– обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

– 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 изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

 **6.** В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно 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.

 **7.** 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.

**Статья 43. Основные принципы организации застройки территории поселения**

**1.** Планировочная организация и застройка территории поселения должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

**2.** Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

 – обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в Генеральном плане Арзгирского сельсовета и в документации по планировке территории;

 – обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;

 – использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;

 – обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

**3.** Застройка территории поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

**4.** При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

**5.** Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие права собственности, аренды или постоянного (бессрочного) пользования на застраиваемый земельный участок.

**6.** Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

**7.** Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

**8.** До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

**9.** Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

**10.** Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

**11.** Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

**12.** Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты об инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

**Статья 44. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, предусмотренном ст. 47 настоящих Правил.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

 – изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;

 – изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

– строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

– строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

– строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

– в случае капитального ремонта объектов капитального строительства;

– изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

– иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ставропольского края о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 37 настоящих Правил.

**Статья 45. Проектная документация объекта капитального строительства**

**1.** Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

**2.** Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

**3.** Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

**4.** Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

**5.** Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

 – градостроительный план земельного участка, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

 – результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

 – технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

 – иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

**6.** Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

**7.** Технические условия подготавливаются:

 – при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

 – по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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. 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.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган (должностное лицо), уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

**8.** Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

 – пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

 – схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

 – архитектурные решения;

 – конструктивные и объемно-планировочные решения;

 – сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

 – проект организации строительства объектов капитального строительства;

 **-** проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;

 – перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

 – перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально- культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда;

 – проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

**9.** Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

 – градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

 – техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

 – результатами инженерных изысканий;

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

**10.** Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

**Статья 46. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

**1.** Государственная экспертиза проектов документов территориального планирования, проектной документации, результатов инженерных изысканий в Ставропольском крае, проводится в соответствии с действующим законодательством автономным учреждением Ставропольского края «Государственная экспертиза в сфере строительства».

**2.** Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объеме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

**3.** Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

**4.** Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 47. Выдача разрешения на строительство**

**1.** Разрешения на строительство в Ставропольском крае в соответствии с требованиями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдаются:

–выдается органом местного самоуправления муниципального района;

 – органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

**2.** Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

 – строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

 – строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов, и других);

 – строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

 – изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

 – иных случаях, если в соответствии с законодательством получение разрешения на строительство не требуется.

**4.** Должностные лица органов государственной власти Российской Федерации, государственной власти Ставропольского края, органов местного самоуправления в Ставропольском крае несут предусмотренную федеральным законодательством и законодательством Ставропольского края ответственность за нарушение порядка и сроков выдачи разрешения на строительство.

**5.** В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанные органы направляют копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации

**6.** Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, высоте и этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения; один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 – 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**7.** Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 48. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

**1.** Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 24.06.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

**3.** 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, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.