|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**ПРОЕКТ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**СЕЛА КАМЕННАЯ БАЛКА  
АРЗГИРСКОГО РАЙОНА**

**СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**Содержание**

[**Введение**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579281) 5

[**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений** 5](file:///C:\Users\Светлана\Desktop\ПЗЗ%20МО%20Арзгирского%20cc\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#_Toc326830616)

[**Глава 1. Общие положения** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579282)

[**Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579283) 5

[**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579284) 6

[**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579285) 9

[**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила** 10](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579286)

[**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579287)1

[**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579288)2

[**Статья 6.** **Полномочия администрации Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579289)2

[**Статья 7.** **Полномочия представительного органа муниципального образования в области градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579290)3

[**Статья 8.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки** 13](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579292)

[**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579293)4

[**Статья 9**. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579294)4

[**Статья 10.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579295)4

[**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579296)5

[**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории села Каменная Балка органами местного самоуправления** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579297)6

[**Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579298)6

[**Статья 13. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579299)7

[**Статья 14. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579300)8

[**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579301)9

[**Статья 15. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки** 1](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579302)9

[**Статья 16. Сроки проведения публичных слушаний.**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579303) 20

[**Статья 17. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579304) 20

[**Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** 21](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579305)

[**Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории** 21](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579306)

[**Часть II. Карты градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты** 22](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579307)

[**Глава 6. Градостроительное зонирование** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579308)2

[**Статья 20. Карты градостроительного зонирования** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579309)2

[**Статья 21. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования территории муниципального образования села Каменная Балка** 22](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579310)

[**Статья 22. Линии градостроительного регулирования** 23](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579311)

[**Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории села Каменная Балка** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579312)3

[**Статья 23. Виды зон градостроительных ограничений** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579313)3

[**Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий села Каменная Балка** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579314)4

[**Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579315)4

[**Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579316)4

[**Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579317)5

[**Статья 27. Порядок установления градостроительных регламентов** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579318)5

[**Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579319)6

[**Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579320)6

[**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон** 2](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579321)6

[**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон** 34](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579322)

[**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон** 3](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579323)8

[**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения** 4](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579326)3

[**Статья 34. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования** 44](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579327)

[**Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения** 47](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579328)

[**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки территории села Каменная Балка** 49](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579330)

[**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории села Каменная Балка** 4](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579331)9

[**Статья 36. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории села Каменная Балка** 4](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579332)9

[**Статья 37. Публичные сервитуты** 50](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579333)

[**Статья 38. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579334)2

[**Статья 39. Основные принципы организации застройки территории поселения** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579335)3

[**Статья 40. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства** 54](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579336)

[**Статья 41. Проектная документация объекта капитального строительства** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579337)5

[**Статья 42. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579338)8

[**Статья 43. Выдача разрешения на строительство** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579339)8

[**Статья 44. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию** 5](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579340)9

[**Статья 45. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора** 59](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579341)

[**Глава 10. Заключительные положения** 59](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579342)

[**Статья 46. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям** 59](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579343)

[**Статья 47. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации** 60](file:///E:\ПЗЗ%20с.Кам.Балка.doc#_Toc328579344)

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования села Каменная Балка Арзгирского района Ставропольского края (далее – Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Ставропольского края, Уставом муниципального образования села Каменная Балка Арзгирского района, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития села Каменная Балка, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила разработаны на основе корректировки генерального плана села Каменная Балка.

Целями настоящих Правил являются:

– создание условий для устойчивого развития территории села Каменная Балка, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

– создание условий для планировки территории села Каменная Балка;

– обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

– создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;

– защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;

– обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

– контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории села Каменная Балка, действуют настоящие Правила.

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории села Каменная Балка, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

– предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

– выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

– организация подготовки документации по планировке территории;

– внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

– общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

– градостроительные регламенты.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– *временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства* – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

– *вспомогательный вид использования* – вид использования земельного участка, необходимый для обеспечения разрешенного (основного) вида деятельности;

– *высота здания, строения, сооружения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

– *градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

– *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

– *градостроительный план земельного участка* – самостоятельный либо входящий в состав проекта межевания территории документ, соответствующий требованиям статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, являющийся обязательным основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

– *градостроительное регулирование* – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

– *градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

*– индивидуальный жилой дом* – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

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

– *инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры* – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование территорий, в том числе городов и иных населенных пунктов;

– *коэффициент использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;

*– красные линии* – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

– *линии градостроительного регулирования* – границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

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

*– малоэтажная многоквартирная застройка* – застройка домами до 4 этажей включительно (включая мансардный);

– *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

– *максимальная плотность застройки* – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

*– многоквартирный жилой дом* – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

– *некапитальный объект недвижимости* – здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля);

– *объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

– *капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

– *правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

– *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

– *публичные слушания* – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;

– *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией поселения и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

– *разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– *разрешение на строительство* – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитального ремонта, за исключением случаев предусмотренных ГК РФ;

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

– *реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)* - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

*– реконструкция линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

– *строения и сооружения вспомогательного использования* – любые постройки, за исключением основного здания, которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

– *территориальные зоны* – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

– *территории общего пользования* – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

– *территориальное планирование* – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

– *функциональные зоны* – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

– *хозяйственные постройки* – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники и другие сооружения, используемые исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

**1.** Правила разработаны на основе корректировки генерального плана села Каменная Балка и не должны ему противоречить.

**2.** Настоящие Правила действуют на всей территории в границах муниципального образования.

В случае внесения изменений в корректировку генерального плана села Каменная Балка, соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки села Каменная Балка.

**3.** Документация по планировке территории разрабатывается на основе корректировки генерального плана села Каменная Балка, настоящих Правил и не должна им противоречить.

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

**1.** Подготовка и утверждение правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений осуществляется в порядке, установленном статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**2.** Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карт градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

**3.** Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

**–** несоответствие Правил утвержденной корректировке генерального плана села Каменная Балка, возникшее в результате внесения в корректировку генерального плана изменений;

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

**4.** С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

**–** федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

**–** органы исполнительной власти Ставропольского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;

**–** органы местного самоуправления Арзгирского района, в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства районного значения;

**–** органы местного самоуправления села Каменная Балка (далее – поселение в соответствующем падеже) в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

**–** физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

**5.** Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).

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

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

**6.** Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Арзгирского муниципального района для принятия решение о подготовке проекта о внесении изменения.

**7.** В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

**8.** Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**9.** Глава Арзгирского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**10**. В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 28 настоящих Правил.

**11.** На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

**12.** **.** Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе Арзгирского муниципального района, который не позднее 10 дней принимает по ним решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава Арзгирского муниципального района направляет проект соответствующих предложений в Совет Арзгирского муниципального района.

**13.** Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу со дня официального опубликования.

Изменения частей II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Изменения в статью 51 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

**2.** Администрация Арзгирского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование путем:

– опубликования Правил;

– помещения Правил в сети «Интернет»;

– создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в Арзгирском муниципальном районе;

– предоставления органом (должностным лицом), уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

**3.** Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края и Арзгирского района.

**4.** Нормативные правовые акты муниципального образования в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки**

**Статья 6.** **Полномочия администрации Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки**

**1.** К полномочиям администрации Арзгирского муниципального района в соответствии с Уставом относится:

– разработка проекта Генерального плана поселения;

– разработка проекта Правил землепользования и застройки поселения;

– подготовка документации по планировке территории поселения;

– управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности поселения;

– информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства;

– разработка местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

– установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

– проведение публичных слушаний по проекту корректировки Генерального плана села Каменная Балка и проекту внесения в него изменений, по проекту Правил землепользования и застройки поселения и проекту внесения в них изменений, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий (в соответствии с нормативным правовым актом Совета Арзгирского муниципального района), по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

– по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

– участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

**3.** По вопросам применения настоящих Правил в обязанности должностного лица администрации Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности входит:

– подготовка для главы Арзгирского муниципального района, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам,

– участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

– согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;

– предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

– ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

– предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

**4.** Представители органов местного самоуправления Арзгирского муниципального района участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, Уставом Арзгирского муниципального района, иными нормативными правовыми актами Арзгирского муниципального района.

**Статья 7.** **Полномочия представительного органа Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Совета Арзгирского муниципального района в соответствии с действующим законодательством и Уставом относится:

– утверждение корректировки генерального плана поселения;

– утверждение правил землепользования и застройки поселения;

– назначение и проведение публичных слушаний;

– принятие решений, связанных с изменением границ поселения, а также с преобразованием поселения;

**–** установление порядка отнесения земель к землям особо охраняемых территорий местного значения, порядка использования и охраны земель особо охраняемых территорий местного значения;

– установление права ограниченного пользования чужим земельным участком (публичного сервитута) для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;

– установление предельных (максимального и минимального) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в собственности поселения земель для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства.

**Статья 8.** **Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. К полномочиям Комиссии – постоянно действующего органа по решению вопросов землепользования и застройки (далее – Комиссии) относятся:

– рассмотрение предложений и подготовка проекта решения Арзгирского муниципального района о внесении изменений в настоящие Правила;

– организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

– иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы Арзгирского муниципального района;

– Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой Арзгирского муниципального района.

**Глава 3.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления**

**Статья 9**. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

**2.** Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими правилами для соответствующей территориальной зоны при условии соблюдения требований технических регламентов.

**3.** Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

**4.** Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 10.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

**2.** Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

**3.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Арзгирского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами Совета Арзгирского муниципального района.

**4.** Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

**5.** Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**6.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Арзгирского муниципального района.

**7.** На основании рекомендаций Комиссии глава Арзгирского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**8.** Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**9.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 11.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](file:///E:\..\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Application%20Data\Microsoft\АРХИТЕКТУРА\ген.%20план%20Арзгир\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_109#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](file:///E:\..\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Application%20Data\Microsoft\АРХИТЕКТУРА\ген.%20план%20Арзгир\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_1014#sub_1014) объектов капитального строительства.

**2.** Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

**3.** Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

**4.** Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроительным законодательством, уставом Арзгирского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами Совета Арзгирского муниципального района. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**5.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Арзгирского муниципального района.

**6.** Глава Арзгирского муниципального района в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**7.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории села Каменная Балка органами местного самоуправления**

**Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения**

**1.** Документация по планировке территорий включает в себя проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков.

**2.** Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании корректировки генерального плана села Каменная Балка, настоящих Правил в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (автодорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов).

**3.** Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

**4.** Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

**6.** Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

**7.** При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

– разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе;

– разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

– разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе;

– разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);

– разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

– разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

**8.** Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

**9.** В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется.

При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной [территориальной зоны](file:///E:\..\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Application%20Data\Microsoft\АРХИТЕКТУРА\ген.%20план%20Арзгир\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_107#sub_107).

**Статья 13. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.**

**1.** Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории муниципального образования села Каменная Балка для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается главой Арзгирского муниципального района путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

**2.** Решение главы Арзгирского муниципального района о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

**3.** Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**4.** Должностное лицо Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности в течение 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы:

– осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие решениям корректировки генерального плана поселения, настоящим Правилам, нормативным требованиям, градостроительным регламентам.

– организует согласование документации со структурными подразделениями администрации поселения, муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно – эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

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

**6.** Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета Арзгирского муниципального района.

**7.** Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

**8.** Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**9** .Должностное лицо Арзгирского муниципального района в области градостроительной деятельности после получения соответствующих заключений и протокола о результатах публичных слушаний, направляет главе Арзгирского муниципального района сводную докладную записку с предложением о возможности утверждения подготовленной проектной документации.

**10.** Глава Арзгирского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

**11.** Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

**12.** На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Арзгирского муниципального района, совет Арзгирского муниципального района вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительным регламентом](file:///C:\Users\Светлана\Desktop\ПЗЗ%20МО%20Арзгирского%20cc\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](file:///C:\Users\Светлана\Desktop\ПЗЗ%20МО%20Арзгирского%20cc\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_1013) и [реконструкции](file:///C:\Users\Светлана\Desktop\ПЗЗ%20МО%20Арзгирского%20cc\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_1014) [объектов капитального строительства](file:///C:\Users\Светлана\Desktop\ПЗЗ%20МО%20Арзгирского%20cc\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета\ПЗЗ%20Арзгирского%20сельсовета.doc#sub_1010).

**13.** В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-11 настоящей статьи, не требуется. Администрация Арзгирского муниципального района в течение двадцати рабочих дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и его регистрацию. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

**Статья 14. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

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

**2.** Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется органом местного самоуправления.

**3.** Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется:

– в составе проектов межевания территории - в случаях, когда на соответствующих территориях земельные участки не сформированы;

– в виде отдельных документов - в случаях, когда на ранее сформированных земельных участках планируется осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

**4.** В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

– границы земельного участка;

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

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

– информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

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

– информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

– границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных нужд.

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

**6.** Градостроительные планы земельных участков регистрируются органом местного самоуправления в установленном порядке.

**7.** Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 15. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки**

**1.** Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки муниципального образования села Каменная Балка (далее – публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

**2.** Публичные слушания проводятся в случаях:

– предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– подготовки проекта корректировки генерального плана села Каменная Балка, в том числе внесения в него изменений;

– подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории села Каменная Балка;

– подготовки проекта Правила землепользования и застройки села Каменная Балка, в том числе внесения в них изменений;

– установления (прекращения) публичных сервитутов.

**3.** Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы Арзгирского муниципального района и (или) Совета Арзгирского муниципального района.

**4.** Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Арзгирского муниципального района и нормативными правовыми актами Совета Арзгирского муниципального района.

**5.** Публичные слушания, проводимые по инициативе Совета Арзгирского муниципального района, назначаются Советом, а по инициативе главы Арзгирского муниципального района – главой Арзгирского муниципального района.

**6.** Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

**7.** Решение о проведении публичных слушаний принимается в форме постановления, в котором указываются:

– наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

– сроки и порядок проведения публичных слушаний;

**Статья 16. Сроки проведения публичных слушаний.**

**1.** Публичные слушания по проекту решения Совета Арзгирского муниципального района о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение 2 месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

**2.** Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**3.** Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Арзгирского муниципального района проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 17. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

**1.** Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

– обеспечивает заблаговременное обнародование темы и перечня вопросов публичных слушаний;

– организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним;

– содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичных слушаниях;

– организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

– назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

– оповещает население поселения об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения;

В случаях, когда решаются вопросы об изъятии земельных участков путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

– определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

– осуществляет иные полномочия.

**Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридическое лицо направляет соответствующее заявление в администрацию Арзгирского муниципального района.

**2.** Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

**3.** Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

**4.** На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Арзгирского муниципального района.

**5.** На основании рекомендаций Комиссии глава Арзгирского муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

**Статья 19. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

**1.** Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы Арзгирского муниципального района.

**2.** Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

**3.** Глава муниципального района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.

**4.** Организация и проведение публичных слушаний по проекту корректировки генерального плана села Каменная Балка, в том числе внесению в него изменений, проекту Правил землепользования и застройки поселения, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и межевания территорий финансируется за счет средств бюджета поселения.

**5.** Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

**Часть II. Градостроительные регламенты**

**Глава 6. Градостроительное зонирование**

**Статья 20. Градостроительное зонирование**

**1.** Зонирование территории муниципального образования села Каменная Балка отраженное в генплане, является составной графической частью настоящих Правил.

**2.** Границы территориальных зон установлены с учетом:

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

–функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных корректировкой генерального плана села Каменная Балка;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

**Статья 21. Виды территориальных зон муниципального образования села Каменная Балка**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ, функциональным зонированием корректировки генерального плана села Каменная Балка.

На территории муниципального образования села Каменная Балка устанавливаются следующие типы территориальных зон:

– Жилые зоны:

Ж-1 – зона усадебной застройки индивидуальными жилыми домами;

– Общественно-деловые зоны (зоны общественного центра):

ОД – Общественно-деловая зона;

– Производственные зоны:

П-1 – зона размещения производственных объектов V класса опасности, СЗЗ – 50м;

П-2 – зона размещения производственных объектов IV класса опасности, СЗЗ – 100 м;

– Зоны размещения учреждений и объектов рекреационного назначения:

Р-1 – Зона естественного природного ландшафта;

Р-2 – Зона озелененных территорий общего пользования;

– Зоны специального назначения:

СН-1 – Зона кладбищ;

– Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ-1 – зона, предназначенная для размещения объектов сельхозназначения;

**Статья 22. Линии градостроительного регулирования**

**1.** Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

**2.** На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

– красные линии;

– линии регулирования застройки;

– границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

**3.** Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

**4.** Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

**Глава 7. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории села Каменная Балка**

**Статья 23. Виды зон градостроительных ограничений**

**1.** Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования села Каменная Балка, являются:

**–** зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы), отображенные в корректировке генеральном плане села Каменная Балка;

– зоны действия публичных сервитутов.

**2.** Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на картах градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

**3.** Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории поселения.

**4.** Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

**Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий села Каменная Балка**

**1.** На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

– санитарно-защитных зон объектов производственной инфраструктуры;

– санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

– водоохранных зон;

– зонохраны источников питьевого водоснабжения;

– зон охраны объектов культурного наследия;

**–** зон установления публичных сервитутов.

**2.** Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

**Статья 25. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

**1.** Зона действия опасных природных и техногенных процессов отображается в соответствии с решениями корректировки генерального плана села Каменная Балка. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

**2.** Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определены на основании решений раздела ИТМ ГО и ЧС в составе корректировке генерального плана села Каменная Балка.

**Статья 26. Зоны действия публичных сервитутов**

**1.** Публичные сервитуты – ограничения прав использования устанавливаются постановлением главы Арзгирского муниципального района применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

**2.** Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

**3.** Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами администрации Арзгирского муниципального района.

**4.** Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления администрации Арзгирского муниципального района об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

**5.** Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

**Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 27. Порядок установления градостроительных регламентов**

**1.** Градостроительные регламенты определяют правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

**2.** Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

– фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны

– возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

– функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных корректировкой генеральным планом села Каменная Балка;

– видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**3.** Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

**4.** В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

**–** в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

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

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**5.** Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Ставропольского края и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

**6.** Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

**7.** Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

**8.** В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**9.** В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

– виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

**Статья 28. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

– градостроительным регламентам настоящих Правил;

– ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

**2.** Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

– основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства, технических регламентов, нормативных требований по подготовке проектной документации и строительству;

– вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

- условно разрешенные виды использования подлежат обсуждению на публичных слушаниях

**3.** Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительных регламентах, являются запрещенными.

**4.** Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

**5.** Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

**6.** Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

– предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

– минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

– предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

– максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

– минимальный процент озеленения;

– иные показатели.

**7.** Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

**8.** Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

**9.** Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

**10.** Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

**Статья 29. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам**

**1.** Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

– если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденным для этой территории градостроительным регламентам;

– если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденным градостроительным регламентам.

**2.** В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, администрация Арзгирского муниципального района имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

**3.** Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

**4.** Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

**5.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами.

**6.** Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

**7.** Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленными градостроительными регламентами.

**8.** Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

**9.** В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

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) 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 30.1. (Ж-1). Зона усадебной застройки индивидуальными жилыми

Зона предназначена для проживания населения на основе существующих и вновь осваиваемых территорий малоэтажной жилой застройки зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового облуживания, обеспечивающих потребности жителей указанных территорий, создание условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

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

***Основные виды разрешенного использования:***

**индивидуальное жилищное строительство** *(Размещение индивидуального 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 индивидуальных гаражей и подсобных сооружений);*

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

**для ведения личного подсобного хозяйства** *(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** *(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);*

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

**образование и просвещение *(****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);*

**спорт *(*** *устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры);*

**коммунальное обслуживание (***Водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи*)

**земельные участки (территории) общего пользования (***Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства)*

***Условно разрешенные виды использования:***

**коммунальное обслуживание** (*Размещение**зданий или помещений, предназначенных для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;*

*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, насосные станции, телефонные станции, канализация);*

**спорт *(****Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов);*

**бытовое обслуживание *(****Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);*

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

**социальное обслуживание** *(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 объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа,*

*размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);*

**здравоохранение**  *(Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению);*

**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);*

**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);*

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

**ветеринарное обслуживание (***Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг);*

**религиозное использование (***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);*

**деловое управление** (*Размещение 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);*

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

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

**здравоохранение**  *(Размещение в жилых домах помещений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (пункты здравоохранения - массажные, стоматологические кабинеты и т.д)*

**магазины *(****Размещение в жилых домах помещений, предназначенных для продажи товаров в т.ч. аптечные пункты.*

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

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

минимальная площадь земельного участка для строительства усадебного жилого дома – 350,0 кв.м (включая площадь застройки); максимальная площадь – 3000,0 кв.м;

минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства – 350,0 кв.м (включая площадь застройки); максимальная площадь – 3000,0 кв.м;

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

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

для хозяйственных построек - 1 метр;

для жилых домов – 1,5 метра;

для двух-трех этажных жилых домов – 3 метра;

для 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 или арендатора соседнего земельного участка при условии устройства водоотведения атмосферных осадков с кровли указанных строений в сторону своего приусадебного участка путем устройства рымбы);

построек для содержания домашних животных 4,0 метра;

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

кустарников -1,0 метр.

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

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

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

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

Предельное количество надземных этажей основных строений - 3 этажа, с условием соблюдения норм инсоляции, противопожарных, санитарных и иных норм.

***2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:***

максимальный процент застройки – 80%.

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

Минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м;

Трава на газонах – не выше 0,15 метра;

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 птиц 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;

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.

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.

Участки усадебной, коттеджной, коттеджно-блокированной 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.

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.

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.).

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

***3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов не жилищного строительства (объектов обслуживания жилой застройки):***

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

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

минимальный отступ строений от красной линии – 5 м;

минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

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

***3.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.***

***3.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:***

максимальный процент застройки участка – 80%;

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

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, ширины проездов 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;

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;

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

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 31. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

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

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

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

**социальное обслуживание :**  *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;*

*объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа); общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам);*

**бытовое обслуживание:**

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

**здравоохранение :**

*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);*

**образование и просвещение :**

*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);*

**культурное развитие :**

*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);*

**религиозное использование :**

*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);*

**общественное управление :**

*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).*

**деловое управление** (*Размещение 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);*

**объекты торговли *(*торговые центры торгово-развлекательные центры (комплексы) :**

*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 фотосалоны, аптеки, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, рекламные агенства);*

**банковская и страховая деятельность :**

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

**общественное питание :**

*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);*

**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);*

**коммунальное обслуживание :**

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

**обеспечение 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*

**земельные участки (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.*

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

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

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

**обслуживание автотранспорта** *(Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок);*

**коммунальное обслуживание *-***  *водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализация, стоянки, гаражи.*

***2.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства общественно-деловой зоны:***

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

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

минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 1,5 м;

минимальный отступ строений от красной линии – 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;

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

***2.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:***

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

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

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, ширины проездов 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;

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 32. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

Производственные зоны (код зон П-1, П-2) 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.

**32.1.** ***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. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов V класса опасности.***

***Основные виды разрешенного использования:***

**пищевая промышленность** *- Размещение по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию:*

*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;*

**строительная промышленность :**

*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;*

**легкая промышленность :**

*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;*

**трубопроводный транспорт :**

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

**обслуживание автотранспорта :** *Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок)*, *гаражей*;

**объекты придорожного сервиса:** (*Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; мойка автомобилей до 2 постов; СТО легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ); пожарные части;*

***Условно-разрешенные* *виды использования:***

**связь** *:*

*антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи;*

**хранение, и переработка 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;*

**спорт -** *автодромы, мотодромы.*

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

**общественное питание –** *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);*

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

**хранение и переработка 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;*

**2. *Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П-1:***

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

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

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 3 м.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии).

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

***2.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:***

процент застройки – 75 %;

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

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

площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 5 процентов территории;

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

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

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

**32.2. *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. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения производственных объектов IV класса опасности****:*

***Основные виды разрешенного использования****: (производственные и промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV-V класса вредности, с соблюдением установленной санитарно-защитной зоны)*

**пищевая промышленность** *- 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.);*

**строительная промышленность :**

*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;*

**трубопроводный транспорт :**

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

**обслуживание автотранспорта :** *Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок)*, *гаражей*;

**объекты придорожного сервиса:** (*Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; мойка автомобилей до 2 постов; СТО легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ); пожарные части;*

**недропользование** *- предприятия по добыче мрамора, песка, глины открытой разработкой.*

***Условно разрешенные* *виды использования:***

**связь** *:*

*антенны сотовой, радиолинейной, спутниковой связи;*

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

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

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

***2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в производственной зоне П-2:***

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

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

Минимальный отступ от границ соседних земельных участков – 3 м.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5 метров, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м (в условиях сложившейся застройки допускается размещение объектов по красной линии).

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

***2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:***

Процент застройки – 75 %;

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

площадь зеленых насаждений должна занимать не менее 5 процентов территории;

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

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.

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться установленные законодательством нормы пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.

**Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения (зоны естественного природного ландшафта)**

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. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

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

|  |
| --- |
| **отдых (рекреация):**  *обустройство парков, скверов, садов и бульваров;* |
| *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, в том числе причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);*  *размещение детских аттракционов и игровых площадок;* |
| *осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;* |
| *обустройство мест рыбалки;* |
| *размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов* |
| *обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений* |

*устройство летней эстрады;*

*размещение общественных туалетов;*

**культурное развитие :**

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

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

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

**религиозное использование :**

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

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:*** *некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура объектов отдыха;*

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

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

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

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

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

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

Предельное количество надземных этажей – 3 этажа.

***2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:***

для сооружений и объектов – 17 %.

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

Общий баланс территории парков, скверов составляет:

зеленые насаждения - 80 %;

аллеи и дороги – 15 %;

площадки – 5- %;

Минимальные размеры площадей:

садов жилых зон – 3 га;

скверов – 0,5 га;

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 34. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования (**код зон – 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 села Каменная Балка не допускается.

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

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

**хранение и переработка 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, сайгаков);*  *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.*

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

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

**обслуживание автотранспорта:** *Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок)*, *гаражей*;

**объекты придорожного сервиса:** (*Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; мойка автомобилей до 2 постов; СТО легковых автомобилей до 5 постов (без малярно-жестяных работ); пожарные части;*

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

**коммунальное обслуживание :**

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

**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.*

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

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

***2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений в данной территориальной зоне не подлежат установлению.***

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

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

***2.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

Теплицы и парники размещаются на земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

Склады и хранилища сельскохозяйственной продукции размещаются на хорошо проветриваемых земельных участках с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м.

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны.

**Статья 35. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения**

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (код зоны СН-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. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

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

**ритуальная деятельность :**

*захоронения (для действующих кладбищ);*

*кладбища, закрытые на период консервации;*

*мемориальные комплексы;*

*объекты ритуальных услуг;*

*бюро похоронного обслуживания*.

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

*нет.*

***Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:***

**коммунальное обслуживание :**

*общественные туалеты;*

*линии электропередач, водопровода;*

*зеленые насаждения;*

*объекты благоустройства;*

**обслуживание автотранспорта :**

*открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей*;

**2. *Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах специального назначения:***

Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного городского округа, поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

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

Минимальные отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов – 5м.

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

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

**3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения необходимо размещать на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:

от 20 до 40 га – не менее 500 м;

от 10 до 20 га – не менее 300 м;

до 10 га – не менее 100 м;

для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища – не менее 50 м.

Размещение кладбищ на площади более 40 га запрещается.

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

**Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки территории села Каменная Балка**

**Глава 9. Регулирование землепользования и застройки на территории села Каменная Балка**

**Статья 36. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории села Каменная Балка**

**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, корректировки генерального плана 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 муниципального образования).

**3.** Торги проводятся по инициативе администрации Арзгирского муниципального района 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 план 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 осуществляет специально уполномоченный орган администрации Арзгирского муниципального района либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией Арзгирского муниципального района.

**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 37. 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 муниципального района.

**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 Арзгирского муниципального района.

**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 администрации Арзгирского муниципального района. 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 Арзгирского муниципального района 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 Арзгирского муниципального района 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 38. 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 администрации Арзгирского муниципального района.

**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:

– Корректировка 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 39. 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 корректировке генерального плана села Каменная Балка 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 40. 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 41. 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. В указанных случаях 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 три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

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 42. 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 43. 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 44. 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.

**Статья 45. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

**1.** Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**2.** Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

**Глава 10. Заключительные положения**

**Статья 46. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

**1.** Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

**2.** В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**3.** Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**4.** Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

**Статья 47. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

На основании утвержденных Правил администрация Арзгирского муниципального района вправе принимать решения о:

– подготовке предложений о внесении изменений в корректировку генерального плана села Каменная Балка с учетом и в развитие настоящих Правил;

– приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

– подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.