**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЖУКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ДУБОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**01/07-11-ПЗЗ**

**Часть I**

**Общие положения землепользования и застройки**



г. Ростов-на-Дону

2011г

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ЖУКОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ДУБОВСКОГО РАЙОНА РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**01/07-11-ПЗЗ**

**Часть I**

**Общие положения землепользования и застройки**

Директор Т.Г.Морозова

Главный архитектор проекта Ю.А.Шапошникова

г. Ростов-на-Дону

2011г

Оглавление

[ВВЕДЕНИЕ 6](#_Toc332293542)

[Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 6](#_Toc332293543)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 6](#_Toc332293544)

[Статья 2. Правовой статус и сфера применения настоящих Правил 9](#_Toc332293545)

[Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил 9](#_Toc332293546)

[Статья 4. Цели градостроительного зонирования 10](#_Toc332293547)

[Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 10](#_Toc332293548)

[Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений 11](#_Toc332293549)

[Статья 7. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки 12](#_Toc332293550)

[Глава 2 .ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 13](#_Toc332293551)

[Статья 8. Полномочия Собрания депутатов в области землепользования и застройки 13](#_Toc332293552)

[Статья 9. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки 13](#_Toc332293553)

[Статья 10. Полномочия органа местного самоуправления уполномоченного в области градостроительной деятельности 14](#_Toc332293554)

[Статья 11. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке 15](#_Toc332293555)

[Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ 15](#_Toc332293556)

[Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения 15](#_Toc332293557)

[Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения 16](#_Toc332293558)

[Статья 14. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории 17](#_Toc332293559)

[Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков 17](#_Toc332293560)

[Глава 4. ГРАДОСТОРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ 18](#_Toc332293561)

[Статья 16. Порядок установления территориальных зон 18](#_Toc332293562)

[Статья 17. Виды территориальных зон 19](#_Toc332293563)

[Статья 18. Градостроительные регламенты и их применение 20](#_Toc332293564)

[Статья 19. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон 25](#_Toc332293565)

[Статья 20. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 25](#_Toc332293566)

[Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 26](#_Toc332293567)

[Статья 22. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 27](#_Toc332293568)

[Глава 5. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ 28](#_Toc332293569)

[Статья 23. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности 28](#_Toc332293570)

[Статья 24. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства 29](#_Toc332293571)

[Статья 25. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения 30](#_Toc332293572)

[Статья 26. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц 31](#_Toc332293573)

[Глава 6. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ 32](#_Toc332293574)

[Статья 27. Основные принципы организации застройки на территории поселения 32](#_Toc332293575)

[Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 33](#_Toc332293576)

[Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства 33](#_Toc332293577)

[Статья 30.экспертиза и утверждение проектной документации 34](#_Toc332293578)

[Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 34](#_Toc332293579)

[Статья 32. Строительный контроль и Государственный строительный надзор 35](#_Toc332293580)

[Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ 36](#_Toc332293581)

[Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий поселения 36](#_Toc332293582)

[Статья 34. Охранные зоны 36](#_Toc332293583)

[Статья 35. Санитарно-защитные зоны 36](#_Toc332293584)

[Статья 36. Зоны охраны объектов культурного наследия 37](#_Toc332293585)

[Статья 37. Водоохранные зоны 38](#_Toc332293586)

[Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 39](#_Toc332293587)

[Статья 38. Цель организации и порядок проведения публичных слушаний 39](#_Toc332293588)

[Статья 39. Вопросы, обсуждаемые на публичных слушаниях 40](#_Toc332293589)

[Статья 40. Принятие решения о проведении публичных слушаний 40](#_Toc332293590)

[Статья 41. Сроки проведения публичных слушаний 40](#_Toc332293591)

[Статья 42. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний 41](#_Toc332293592)

[Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов 42](#_Toc332293593)

[Статья 43. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства реализации государственных, муниципальных нужд 42](#_Toc332293594)

[Статья 44. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд 43](#_Toc332293595)

[Статья 45. Условия установления публичных сервитутов 44](#_Toc332293596)

[ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 44](#_Toc332293597)

[Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства 44](#_Toc332293598)

[Статья 47. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки 45](#_Toc332293599)

# ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Жуковского сельского поселения Дубовского района Ростовской области (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Жуковского сельского поселения (далее - поселение), создают условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

# Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) **правообладатель земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, Ростовская область и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) **государственный кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственных кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» сведений о недвижимом имуществе;

3) **градостроительная документация** – документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

4) **градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами 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;

5) **градостроительная подготовка земельных участков** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

6) **градостроительный план земельного участка** *–* вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

7) **заказчик** – уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

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

9) **земельный участок** – часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

10) **инвестор** – физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации;

11) **инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

12) **инженерная подготовка территории** – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

13) **капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов;

14) **квартал** – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры поселения;

15) **красные линии**  - линии, обозначающие существующие границы территорий общего пользования, 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;

16) **органы местного самоуправления**– Собрание депутатов Жуковского сельского поселения (далее – Собрание депутатов), Глава Жуковского сельского поселения (далее – Глава поселения), администрация Жуковского сельского поселения (далее – администрация поселения);

17) **линии отступа от красных линий** – линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее – линии регулирования застройки);

18) **правообладатель земельного участка** - физическое или юридическое лицо (в том числе - Российская Федерация, Ростовская область и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке правом на земельные участки (право собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения);

19)  **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику (заказчику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

20)  **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

21) **сервитут частный** - право ограниченного пользования чужим земельным участком (для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута), устанавливаемое на основании соглашения или судебного решения;

22) **сервитут публичный**- право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом Главы поселения;

23) **территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

24) **территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, водоемы и другие объекты);

25) **торги** - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

26) **улично-дорожная сеть** – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

27) иные понятия применяются в значениях, используемых в действующем законодательстве Российской Федерации.

## Статья 2. Правовой статус и сфера применения настоящих Правил

Правила землепользования и застройки – это базовый правовой инструмент регулирования отношений между субъектами градостроительных отношений в сфере использования территории поселения, земельных участков и объектов капитального строительства в условиях рынка.

Правовое зонирование действует как механизм реализации планов и намерений местного сообщества по созданию благоприятной среды проживания.

Правила землепользования и застройки имеют особый правовой статус. Это местный нормативный акт, принимаемый представительным органом местного самоуправления. Будучи местным нормативным актом, настоящие Правила имеют обязательную юридическую силу и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений и подлежат применению на всей территории Жуковского сельского поселения, включая станицу Жуковская, станицу Подгоренская и хутора Харсеев, Овчинников.

 Правила землепользования и застройки - основание для разрешения споров в судебном порядке.

## Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил

1. Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;

3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам градостроительной деятельности посредством проведения публичных слушаний;

4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

## Статья 4. Цели градостроительного зонирования

Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1) создание условий для устойчивого развития территории Жуковского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий Жуковского сельского поселения;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Жуковского сельского поселения;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Жуковского сельского поселения.

## Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Главой поселения. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления администрации Жуковского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих поселковых территориях;

4) физическими или юридическими лицами 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.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие 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 поселения.

6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Собрания депутатов представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) согласование изменения с уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения;

3) заключение комиссии по землепользованию и застройке;

4) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Собранием депутатов.

8. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

9. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Собрания депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

## Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных Областным законом Ростовской области от 27.12.2004 N 231-ЗС "Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования "Дубовский район" и муниципальных образований в его составе", а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

3. От имени поселения в градостроительных отношениях выступают:

- Собрание депутатов;

- администрация поселения;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области градостроительной деятельности;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области управления и распоряжения земельными участками;

- иные органы, которые могут создаваться по решению Главы поселения.

## Статья 7. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав документы, являются открытыми для физических и юридических лиц, для должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в местных средствах массовой информации, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

- предоставления экземпляра настоящих Правил в муниципальные библиотеки поселения;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в комиссии по землепользованию и застройке, в структурных подразделениях администрации поселения, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам по изготовлению выписок из настоящих Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.

Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории поселения.

Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:

- участие в собраниях граждан;

- участие в публичных слушаниях;

- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

- иных формах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Ростовской области.

Администрация поселения, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

# Глава 2 .ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 8. Полномочия Собрания депутатов в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Собрания депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;

2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

3) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;

4) установление ставок земельного налога и арендной платы;

5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью администрации поселения, их структурных подразделений, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Собрания депутатов Уставом поселения, решениями Собрания депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## Статья 9. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных и правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;

2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;

3) утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) предоставление в установленном порядке земельных участков;

6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для нужд поселения;

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

8) взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;

9) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством;

10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;

11) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Собрания депутатов в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий администрации поселения в области землепользования и застройки Главой поселения издаются муниципальные нормативные и правовые акты в соответствии с определенными Уставом поселения полномочиями.

## Статья 10. Полномочия органа местного самоуправления уполномоченного в области градостроительной деятельности

1. К полномочиям органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности относятся:

1) разработка проектов муниципальных нормативных и правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;

4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) участие в организации и проведении торгов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности поселения, либо права на заключение договоров аренды земельных участков, находящихся в муниципальной собственности поселения;

7) участие в выносе в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;

8) контроль за соблюдением действующего законодательства Российской Федерации, муниципальных нормативных и правовых актов поселения в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами Главы поселения.

2. В целях реализации полномочий по решению вопросов местного значения, Главой поселения заключается соглашение с органом местного самоуправления Дубовского района о передаче органу местного самоуправления Дубовского района уполномоченного в области градостроительной деятельности осуществления части своих полномочий в области землепользования и застройки.

## Статья 11. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

1. К полномочиям комиссии по землепользованию и застройке – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка проекта решения Главы поселения о внесении изменений в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по землепользованию и застройке муниципальными нормативными и правовыми актами Главы поселения.

2. Состав комиссии по землепользованию и застройке и Положение о ней утверждаются постановлением Главы поселения.

# Глава 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

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

1.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

3. 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 его составе);

- проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков;

- проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

- градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4. Администрация поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана поселения, настоящих Правил.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

## Статья 13. Порядок подготовки документации по планировке территории поселения

1. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается Главой поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

В течение одного месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории поселения.

2. Состав и содержание документации по планировке территории соответствуют требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

3.   Подготовку документации по планировке территории (проекта планировки и межевания) может осуществлять за свой счет заинтересованное лицо.

4.  В случае если подготовку документации по планировке территории осуществляет администрация поселения, то определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальными правовыми актами органом местного самоуправления поселения, устанавливающими порядок размещения заказов на выполнение работ для муниципальных нужд.

5. Муниципальный контракт на подготовку документации по планировке территории с исполнителем (разработчиком) заключается в порядке, установленном гражданским законодательством. К муниципальному контракту должны быть приложены задание на подготовку (внесение изменений) документации по планировке территории, смета, календарный график выполнения работ.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ростовской области, настоящими Правилами.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

8. Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. 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 и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

## Статья 14. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории

1.  Администрация поселения осуществляет приемку выполненных работ по муниципальному контракту (договору) на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденным документам территориального планирования (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства Российской Федерации (в том числе требованиям технических регламентов).

2.  Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до ее утверждения Главой поселения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

3.  Орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе поселения документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

4.  Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний, заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5.  Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации поселения в сети Интернет, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

6.  На основании утвержденной документации по планировке территории поселения представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## Статья 15. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

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

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

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

# Глава 4. ГРАДОСТОРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

## Статья 16. Порядок установления территориальных зон

1. Градостроительное зонирование территории поселения осуществляется в соответствии с Генеральным планом поселения, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории поселения.

2. В разделе 2 настоящих Правил устанавливаются:

1) территориальные зоны (статья 13 части II настоящих Правил);

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статьи 32-33 части II настоящих Правил).

а)  зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

б)  санитарно-защитные зоны;

в)  водоохранные зоны.

3.  Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

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

2)планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

3) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения ;

4) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

4. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

5. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. После вступления в силу настоящих Правил объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкция объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

8. Землепользование и застройка территориальных зон поселения, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

## Статья 17. Виды территориальных зон

1.Виды территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования:

1)   жилые зоны;

2)   общественно - жилые зоны;

3)   производственно-коммунальные зоны;

4)   зоны инженерной инфраструктуры;

5)   зоны сельскохозяйственного использования;

6)   рекреационные зоны;

7)   зоны специального назначения.

2.  Органом местного самоуправления, в установленном настоящими Правилами порядке, могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Землепользование и застройка территориальных зон поселения, границы которых отображены на карте градостроительного зонирования, осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

4.  В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а)  производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

5.  Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенных земельных участков и объектов капитального строительства.

6.  После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

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

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

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

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

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

## Статья 18. Градостроительные регламенты и их применение

1.  Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительные регламенты описаны в составе карты градостроительного зонирования и являются её неотъемлемой частью.

2.  В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

1)  характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования);

2)  основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3)  параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования;

4)  особые условия реализации регламента.

3.  Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с градостроительными регламентами, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все объекты градостроительных отношений, расположенные в одной и той же территориальной зоне.

4.  Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1)  в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2)  в границах территорий общего пользования;

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

4)  предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

5.  Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ростовской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

6.  На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются, принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

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

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 36 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

7.  На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 33 настоящих Правил.

8.  К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 9 настоящих Правил.

9.  Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1)  градостроительным регламентам;

2)  ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3)  ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

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

10.  Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства включает:

1)  основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые соответствуют условиям соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов строительных норм и стандартов безопасности (далее - СНиП), правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

2)  условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения, в порядке предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3)  вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный (сопутствующий) вид использования не разрешается.

10.1.  Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования (часть II Правил), устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.2.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельного участка и объекта капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

10.3.  Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1)  при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности земельных участков и объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

2)  при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности поселения, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом поселения;

3)  правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

11.  Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные частью II настоящих Правил являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены процедурой специального согласования, при условии предварительного внесения, в установленном порядке, соответствующих изменений в настоящие Правила, в части включения такого вида использования земельных участков и объектов капитального строительства в существующий перечень видов использования соответствующей территориальной зоны.

12.  Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1)  размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2)  минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

3)  предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

4)  максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5)  максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

13.  В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения земельных участков и объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования.

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

15.  Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

16.  Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

17.  Соблюдение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительных отношений.

## Статья 19. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон

1. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

## Статья 20. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Ростовской области и органов местного самоуправления поселения.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой поселения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, и статьей 21 настоящих Правил.

5. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается в соответствии с федеральными законами.

## Статья 21. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в комиссию по землепользованию и застройке.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в настоящие Правила порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

4. Комиссия по землепользованию и застройке 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 поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании комиссии по землепользованию и застройке с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке .

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети Интернет.

6. 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 22. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в администрацию поселения..

4.  Заявление на получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства предварительно рассматривается на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

Далее вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при соблюдении требований технических регламентов. 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.  По результатам публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети Интернет.

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 5. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

## Статья 23. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 №53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и муниципальным нормативным правовым актом, устанавливающим процедуру и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

**Статья 24. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального строительства**

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

Торги могут проводиться по инициативе администрации поселения либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

2.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области земельных отношений:

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности поселения осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками;

-  распоряжение земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет орган местного самоуправления Администрации Дубовского района, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками.

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

1)  принятие решения о возможности предоставления земельного участка путем осуществления градостроительной подготовки территории;

2)  формирование земельного участка;

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

4)  организация и проведение процедуры торгов;

5)  подведение и оформление результатов торгов;

6)  заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;

2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

6.  Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками (далее - организатор торгов).

7.  Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов.

Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

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

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

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

**Статья 25. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации поселения**

1. Администрация поселения в лице органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

2. Решение о проведении торгов по инициативе администрации поселения принимается Главой поселения по представлению органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

**Статья 26. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц**

1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращается с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя Главы поселения в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируются в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

3. Орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.

4. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану поселения, настоящим Правилам, документации по планировке территории:

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности по поручению Главы поселения осуществляет действия, необходимые для формирования земельного участка;

- орган местного самоуправления, уполномоченный в области управления и распоряжения земельными участками осуществляет действия, необходимые для проведения процедуры торгов.

5. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности подготавливает от имени Главы поселения ответ, в котором Заявителю разъясняются:

1) право на осуществление, за счет собственных средств корректировки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями, проведение согласования и процедуры публичных слушаний.

При этом риск недостижения результата намерениям Заявителя возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;

2) если результат соответствует намерениям Заявителя - право на осуществление за счет собственных средств формирования земельного участка и попытки приобретение его с применением процедуры торгов.

6. Заявитель, в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в части 5 настоящей статьи, в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Орган местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.

8. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов, либо администрация поселения отказалась от проведения торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации поселения победителем торгов, или из средств бюджета поселения в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным нормативным правовым актом.

# Глава 6. ПОРЯДОК ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

## Статья 27. Основные принципы организации застройки на территории поселения

1. Планировочная организация и застройка территории поселения, а также решения транспортной и инженерной инфраструктур поселения должны:

-  отвечать требованиям безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности населения;

-  обеспечивать защиту от неблагоприятных факторов природной среды;

-  ограничивать негативное воздействие хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду;

-  обеспечивать эффективное использование природных ресурсов территории с учетом особенностей ее функциональной организации, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик.

2. Застройка территории поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Ростовской области, схемой территориального планирования Дубовского района, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4. Строительство (реконструкция) объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, при наличии градостроительного плана земельного участка и проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

До начала процесса строительства объектов капитального строительство должна осуществляться инженерная подготовка территории и её инженерно-техническое обеспечение.

Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

5.  До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик обязан обеспечить выполнение исполнительной съемки построенного объекта капитального строительства, объекта инженерно-транспортной инфраструктуры и обеспечить её безвозмездную передачу в орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

6.  Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ.

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

7.  Снос объектов капитального строительства необходимо производить в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия и условии выполнения обязательств обременения земельных участков (при их наличии).

## Статья 28. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

1.Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории поселения обладают физические и юридические лица, являющиеся правообладателями объектов капитального строительства и земельных участков, на которых расположены эти объекты капитального строительства

## Статья 29. Проектная документация объекта капитального строительства

1.  Проектная документация на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей.

2.  Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3.  При подготовке проектной документации на работы оказывающие влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

4.  Подготовку проектной документации обеспечивает застройщик (заказчик), путем заключения договора с лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области архитектурно-строительного проектирования.

5.  Разработка проектной документации осуществляется на основании задания согласованного с органом местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, с учетом результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка, в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства.

## Статья 30. Экспертиза и утверждение проектной документации

1. Экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти автономного округа или подведомственным ему государственным учреждением.

2. Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

## Статья 31. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1.  В целях осуществления строительства (реконструкции) объекта капитального строительства застройщику необходимо получить соответствующее разрешение.

2.  Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

3)  строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5)  капитального ремонта объектов капитального строительства;

6)   иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3.  Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4.  Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

5.  Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

6.  Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

7.  Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

8.  Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности в случае прекращения права собственности застройщика на земельный участок.

## Статья 32. Строительный контроль и Государственный строительный надзор

1.  Строительный контроль проводится в процессе строительства (реконструкции) объекта капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2.  Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства (реконструкции) на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком (заказчиком) либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом.

3.  Государственный строительный надзор при строительстве объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

4.  Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

# Глава 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

**Статья 33. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий поселения**

1.Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий поселения осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и окружным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретных зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

## Статья 34. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, нормами и правилами.

## Статья 35. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами в области использования промышленных (или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, и утверждаются Главой поселения.

3. В санитарно-защитных зонах не допускается размещение объектов для проживания людей, а также спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать:

1) сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

2) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете;

3) пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

4) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

## Статья 36. Зоны охраны объектов культурного наследия

1.  В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

2.  До установления Правительством Российской Федерации порядка разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель, градостроительная и иная деятельность в указанных зонах регулируется федеральным и региональным законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия.

3.  Проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в зонах охраны объектов культурного наследия запрещаются, за исключением работ по сохранению данного объекта культурного наследия и (или) его территории, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности объекта культурного наследия и не создающей угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

4.  Проекты на проведение, указанных в части 3 настоящей статьи, работ в зонах охраны объекта культурного наследия разрабатываются органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области градостроительной деятельности и подлежат согласованию с органом государственной власти Ростовской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

5.  Лица, ведущие строительные или земляные работы, обязаны в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в орган государственной власти Ростовской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия.

6.  Орган государственной власти Ростовской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать работы в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны.

Указанные работы могут быть возобновлены после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

## Статья 37. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

3. Проекты водоохранных зон и прибрежных защитных полос, а также режим их использования устанавливаются исходя из физико-географических, почвенных, гидрологических и других условий с учетом прогноза изменения береговой линии водных объектов и утверждаются Губернатором Ростовской области.

4. До утверждения проектов водоохранных зон уполномоченные исполнительные органы государственной власти Ростовской области устанавливают минимальные размеры водоохранных зон и прибрежных защитных полос на основании действующего законодательства, норм и правил.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы.

5. Проекты водоохранных зон, требования к режиму использования земель в границах данных зон разрабатываются специализированными организациями по заказу уполномоченного исполнительного органа государственной власти Ростовской области.

# Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Статья 38. Цель организации и порядок проведения публичных слушаний

1.  Основной целью организации и проведения публичных слушаний является реализация конституционного права граждан России на участие в управлении делами государства (ст.32 Конституции РФ), а также выполнение органами местного самоуправления обязанности по обеспечению законных прав и свобод граждан, предусмотренной в ст. 18 Конституции РФ.

Публичные слушания проводятся в целях обсуждения проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения жителей поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия таких решений.

2.  Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы Ростовской области, Устав поселения, иные муниципальные нормативные правовые акты, настоящие Правила.

3.  Участниками публичных слушаний являются жители поселения, представители заинтересованной общественности, физические или юридические лица, интересы которых прямо или косвенно могут быть затронуты социальными, экологическими и иными последствиями намечаемой градостроительной деятельности или выразившие свой интерес к последствиям такой деятельности.

4.  Решение о проведении публичных слушаний по проектам муниципальных нормативных правовых актов, регулирующих вопросы градостроительной деятельности, принимает Глава поселения.

5.  Организация и проведение процедуры публичных слушаний возложена на Комиссию по землепользованию и застройке.

6.  Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы поселения о назначении публичных слушаний.

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

8.  Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9.  Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

10.  Финансирование процедуры проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета.

Исключением является проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставления разрешения на условно разрешенный вид земельного участка или объекта капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

## Статья 39. Вопросы, обсуждаемые на публичных слушаниях

1.  На публичные слушания выносятся вопросы по:

1)  проекту решения Главы поселения по внесению изменений в настоящие Правила;

2)  предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3)  предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4)  проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения Администрации поселения;

5)  иным вопросам, касающимся землепользования и застройки

## Статья 40. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой поселения в форме постановления в котором указывается:

1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3) место проведения публичных слушаний;

4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

## Статья 41. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения 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 администрации поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

## Статья 42. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке в области организации и проведения публичных слушаний

1. Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия по землепользованию и застройке:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

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

7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

9) оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее семи дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия 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;

10) 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;

11) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

12) осуществляет иные полномочия.

**Глава 9. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов**

## Статья 43. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков и объектов капитального строительства реализации государственных, муниципальных нужд

1.  Принятие решения об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков и объектов капитального строительства для реализации государственных и муниципальных нужд проводится в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

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

2.1.  Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

-  доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных документах территориального планирования;

-  доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

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

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

б)  автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.

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

5.  Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства органом, принявшим решение об изъятии, должны быть письменно уведомлены об этом не позднее, чем за год до предстоящего изъятия.

**Статья 44. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд**

1.  Порядок подготовки решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами поселения.

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

-  документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

-  проектов планировки и проектов межевания, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3.  В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации:

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

-  собственники земельных участков и объектов капитального строительства, 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.

4.  Принимаемый акт о резервировании должен содержать:

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

-  подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

-  обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

-  карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

-  перечень земельных участков и объектов капитального строительства, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

5.  Акт о резервировании должен предусматривать:

-  срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

-  выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

-  компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

**Статья 45. Условия установления публичных сервитутов**

1.  Администрация поселения имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2.  Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3.  Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим гражданским и земельным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения.

**ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

**Статья 47. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки**

1.  За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующими законодательством Российской Федерации, Ростовской области, иными нормативными правовыми актами.