

ПРОТОКОЛ  
собрания жителей  
по рассмотрению Правил землепользования и застройки  
Валуевского сельского поселения.

«22» ноября 2011 г

№ 2

с. Валуевка

- Председательствующий: - Гетманский Владимир Иванович - председатель - Глава Валуевского сельского поселения Ремонтненского района
- Секретарь: - Ерко Надежда Ивановна – специалист администрации Валуевского сельского поселения Ремонтненского района
- Присутствовали:
- Гетманский В.И. - Глава Валуевского сельского поселения Ремонтненского района;
  - Громов Б.В. – юрисконсультант ООО «ГрафИнфо» г. Великий Новгород;
  - Ерко Н.И. – специалист администрации Валуевского сельского поселения - секретарь;
  - Ефремова Татьяна Яковлевна – специалист администрации Валуевского сельского поселения;
  - Сидоренко С.А. – архитектор Ремонтненского района;
  - жители с. Валуевка, х. Вольный – 17 чел.

ПОВЕСТКА ДНЯ:  
Рассмотрение Правил землепользования и застройки  
Валуевского сельского поселения.

Слушали:

1. В.И. Гетманский

– Уважаемые коллеги, жители с. Валуевка и х. Вольный!

Постановлением № 41 от 26.10.2011 г. было назначено проведение публичных слушаний по проекту нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения» в период с 26.10.2011 г. по 26.12.2011 г.

Данное постановление было размещено на официальном сайте администрации Валуевского сельского поселения и опубликовано в приложении к районной газете «Рассвет» за № 130-131 от 28 октября 2011 года.

Демонстрационные материалы по рассмотрению проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения» размещены на официальном сайте администрации Валуевского сельского поселения в сети «Интернет».

Сегодня, 22.11.2011 года, мы проводим собрание жителей по рассмотрению проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения».

## 2. Б.В.Громов

- Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения (далее – Правила землепользования и застройки) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области и Уставом Валуевского сельского поселения, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития на территории Валуевского сельского поселения, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила землепользования и застройки применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Валуевского сельского поселения.

Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, для обеспечения устойчивого развития территории Валуевского сельского поселения на основе документов территориального планирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

— обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

— обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, создание условий для планировки территорий муниципального образования;

— регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;

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

— создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения (далее также – сельское поселение или муниципальное образование) имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются Собранием Депутатов Валуевского сельского поселения.

Настоящие Правила применяются наряду с утверждённой градостроительной документацией, документами территориального планирования, документацией по планировке территории, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей

природной среды, а так же иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Положения и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при её осуществлении.

Правила землепользования и застройки являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

-градостроительного зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;

- подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;

- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

- предоставления разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт;

-приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- контроля за использованием и изменениями объектов недвижимости;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

1. Настоящие Правила содержат три части:

-часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";

-часть II - "Карта градостроительного зонирования Валувского сельского поселения";

-часть III - "Градостроительные регламенты ".

Часть I Правил - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений " - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

— регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;

— изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

— подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;

— проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

— внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

— регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории Валувского сельского поселения.

Часть III Правил — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

— виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

Администрация Валуевского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

— предоставления Правил в библиотеках сельского поселения;

— помещения Правил в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет") при наличии официального сайта;

— создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории сельского поселения.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

— участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

— обращаются с заявлением о разрешении строительства, реконструкции и осуществляют иные действия по изменению недвижимости;

— владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, а также разрабатывают и утверждают в установленном порядке проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

Указанные действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;
- размещение рекламных конструкций;
- выкуп земельных участков;
- межевание земельных участков;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

Лица, осуществляющие на территории сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Администрация Валуевского сельского поселения после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- разработке документации по планировке территорий.

Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования Валуевского сельского поселения. Градостроительное зонирование осуществляется путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

В соответствии с градостроительным зонированием на территории Валуевского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;

общественно-деловые зоны;  
производственные зоны;  
рекреационные зоны;  
зоны сельскохозяйственного назначения;  
зоны специального назначения.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

— основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

— условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

— вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
- станции скорой медицинской помощи;
- опорные пункты охраны порядка;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пожарные депо.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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.

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

На территории Валуевского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- прибрежная защитная полоса;
- водоохранная зона;
- санитарно-защитная зона;
- санитарно-защитная зона кладбища;
- охранная зона линий электропередачи;
- зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);

- зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);
- санитарно-защитная полоса водовода;
- охранный зона газораспределительных сетей;
- санитарно-защитная зона скотомогильника.

Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации сельского поселения и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Комиссия:

- участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;
- рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;
- рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;
- информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
- проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;
- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

Состав Комиссии устанавливается в положении о составе и порядке деятельности комиссии, куда входят представители органов и организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития, обустройства территории, функционирования хозяйства сельского поселения, застройки, землепользования и регулирования хозяйственной деятельности на земельных участках.

По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

- по запросу Комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с

указанием причин принятого решения и направляет их Главе Валуевского сельского поселения.

Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и Уставом муниципального образования, другими нормативными правовыми актами.

Жилые зоны:

Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Общественно-деловые зоны:

ОД. ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

Производственные зоны:

П.1. ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

Рекреационные зоны:

Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ

Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ

Зона сельскохозяйственного использования:

С.Х. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зоны специального назначения:

БО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ

КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

На территории Валуевского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. прибрежная защитная полоса;
2. водоохранная зона;
3. санитарно-защитная зона;
4. санитарно-защитная зона кладбища;
5. охранный зона линий электропередачи;
6. зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);
7. зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);
8. санитарно-защитная полоса водовода;
9. охранный зона газораспределительных сетей;
10. санитарно-защитная зона скотомогильника.

### 3. В.И. Гетманский

- При согласовании проекта правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения Ремонтненского района вношу следующие предложения:

На картах градостроительного зонирования:

- нанести на карту мусорную свалку примерно 500-700 метров на запад от с. Валуевка.
- перенести влево на карте санитарно-защитную зону скотомогильника с. Валуевка.
- на карте нанести зоны сельскохозяйственного использования (животноводческие точки) за чертой с. Валуевка и х. Вольный.

### 4. Сидоренко С.А.



- При согласовании проекта нормативного правового акта «Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения», мною внесены следующие замечания и предложения:

1. дополнить часть 1. Порядка применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений:

#### 1. Линии градостроительного регулирования:

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков на которых расположены линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) (далее также - основные красные линии), а также линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, расположенные на территории кварталов (микрорайонов) и границы территорий общего пользования (далее также - вспомогательные красные линии).

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений.

Линии отступа от красных линий (или линии регулирования застройки) - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), которые обозначают границы места допустимого для размещения зданий, строений, сооружений.

#### 2. Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки:

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.

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

Территориальное планирование - планирование развития территорий муниципального образования «Валуевское сельское поселение», в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

Резервирование территорий - деятельность органов исполнительной власти

муниципального образования «Валуевское сельское поселение» по определению территорий, необходимых для государственных и муниципальных нужд и установлению для них правового режима обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных или муниципальных нужд.

Землепользование - осуществление установленного земельным законодательством правомочия пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с требованиями о видах использования объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

Застройка - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных размерах и параметрах объекта, установленными градостроительным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях, об охране окружающей среды, об объектах культурного наследия.

Приквартирный (придомовой) участок — земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него.

Индивидуальный жилой дом усадебного типа — многоквартирный, дом с приквартирным участком, постройками, для подсобного хозяйства.

Преобразование застроенных территорий - действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

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

Инженерная 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, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.).

Инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения условий жизнедеятельности на территории в соответствии с ее функциональным назначением.

Установление красных линий - деятельность муниципальных органов исполнительной власти муниципального образования «Валуевское сельское поселение», связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности.

Восстановление красных линий - деятельность муниципальных органов исполнительной власти муниципального образования «Валуевское сельское поселение», осуществляемая в целях закрепления исторически сложившейся системы улично-дорожной сети и связанная с организацией работ по разработке, согласованию и утверждению красных линий, а также по выносу их в натуру и закреплению на местности на застроенных и озелененных территориях.

Государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства в Ростовской области - осуществляемая органами власти, уполномоченными на проведение государственной экспертизы оценка соответствия документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности.

Государственный строительный надзор - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

Строительные изменения - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых, как правило, на основании разрешения на строительство.

Ремонт текущий - ремонтно-строительные работы по поддержанию эксплуатационных показателей объекта.

Ремонт косметический - восстановление или замена отделочных материалов с сохранением первоначальных функций и внешнего облика объекта.

Перепланировка помещений, квартир - изменение планировки помещений без изменения их назначения, нарушения прочности несущих конструкций и изменения внешнего вида здания.

Реставрация - восстановление, воссоздание в первоначальном виде полностью или частично утраченных (разрушенных) объектов, их частей или деталей на основе достоверных описаний и графических (фотографических) материалов.

Благоустройство - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

### 3. Основные документы, используемые при осуществлении землепользования и застройки

Генеральный план Валуевского сельского поселения – единый документ территориального планирования Валуевского сельского поселения, утверждаемый представительным органом муниципальной власти Валуевского сельского поселения и содержащий: положения о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения; соответствующие положения о территориальном планировании карты (схемы).

Правила землепользования и застройки Валуевского сельского поселения – документ градостроительного зонирования Валуевского сельского поселения, который

утверждается представительным органом муниципальной власти Валуевского сельского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Карта градостроительного зонирования Валуевского сельского поселения - карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

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

Проект планировки территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов).

Проект межевания территории - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также, предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

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

подготавливаются в виде отдельного документа.

Разбивочный чертеж красных линий - технический документ, на котором отображаются красные линии и указываются размеры, определяющие построение красных линий.

Разбивочный чертеж границ земельных участков и зон действия публичных сервитутов - технический документ, на котором отображаются границы земельных участков и зон действия публичных сервитутов и указываются размеры, определяющие их построение.

Проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Исходные данные - технические и иные документы, сведения, используемые при проектировании и строительства объектов.

#### 4. Акты градостроительного регулирования:

Решение о подготовке документации по планировке территории - нормативный правовой акт о подготовке документации по планировке территории, принимаемый уполномоченным исполнительным органом исполнительной власти Валувского сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области и нормативными правовыми актами администрации Валувского сельского поселения.

Специальные разрешения в области землепользования и застройки - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый Администрацией Валувского сельского поселения и разрешающий правообладателям земельных участков применения вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, выдаваемый Администрацией Валувского сельского поселения дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

Задание на проектирование (техническое задание) - определяемые заказчиком требования к разработчику проекта по организации разработки и по содержанию проекта.

Технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства

транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций.

Экспертное заключение - документ, подготавливаемый органом, осуществляющим экспертизу документов территориального планирования, документации по планировке территории, проектной документации, результатов инженерных изысканий и содержащий результаты этой экспертизы.

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт в соответствии с этой проектной документацией.

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

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

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требования, включая сервитуты.

Основные виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Основные виды разрешенного пользования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) без дополнительного разрешения при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований).

Условно разрешенные виды использования – виды деятельности, осуществление которых в силу их наименования в перечне «Условно разрешенные виды использования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) требует получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний в порядке установленном Правилами.

Вспомогательные виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их наименования в перечне «Вспомогательные виды разрешенного использования» градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне (подзоне) допустимо только в качестве дополнительных

по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними. При этом Правилами устанавливаются ограничения по объемам и иным параметрам такой деятельности в сопоставлении с объемами и иными параметрами соответствующих основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования.

#### 5. Обязанности лиц, осуществляющих землепользование и застройку

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, а также иные пользователи земельных участков, иных объектов недвижимости обязаны:

а) использовать земельный участок (объект недвижимости) в соответствии с его целевым назначением и разрешенным видом использования, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле, как природному объекту;

б) не нарушать прав собственников, владельцев и пользователей (в том числе арендаторов) соседних земельных участков (объектов недвижимости);

в) сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством;

г) осуществлять мероприятия по охране земель, соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

д) своевременно приступить к использованию земельного участка в случае, если срок освоения земельного участка предусмотрен договором или установлен законом;

е) своевременно производить установленные платежи за земельный участок;

ж) соблюдать установленный условно разрешенный вид использования земельного участка, строительные, экологические, санитарно-гигиенические, противопожарные и иные правила, нормативы;

з) оказывать содействие должностным лицам по вопросам охраны и использования земель при осуществлении ими своих полномочий в пределах предоставленной им компетенции;

и) хранить и передавать правопреемнику документацию на земельный участок;

к) осуществлять иные обязанности и соблюдать иные ограничения, установленные действующим законодательством и правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Физические и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении, а также на праве возмездного или безвозмездного пользования объекты недвижимого имущества, обязаны оформить земельные правоотношения в соответствии с требованиями федерального законодательства РФ в порядке, установленном настоящими Правилами.

#### 6. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки

1. Полномочия Собрании депутатов Валуевского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Собрании депутатов Валуевского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) установление порядка организации и проведения публичных слушаний по

вопросам Градостроительной деятельности на территории Валуевского сельского поселения;

2) принятие планов и программ развития в области градостроительной деятельности;

3) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Валуевского сельского поселения;

4) установление земельного налога, налоговых ставок в пределах, установленных Налоговым кодексом Российской Федерации, порядок и сроки уплаты земельного налога;

5) установление порядка определения размера арендной платы, порядка, условий и сроков внесения арендной платы за земли, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования «Валуевское сельское поселение»;

2. Полномочия Администрации Валуевского сельского поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации Валуевского сельского поселения (далее также - Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

2) утверждение документации по планировке территорий;

3) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Валуевского сельского поселения;

4) осуществление резервирования земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Валуевского сельского поселения для муниципальных нужд;

5) принятие решения о развитии застроенных территорий;

6) осуществление земельного контроля за использованием земель Валуевского сельского поселения;

8) управление и распоряжение земельными участками и земельными долями, находящимися в собственности муниципального образования;

9) перевод земель, находящихся в собственности муниципального образования, из одной категории в другую в пределах установленных полномочий;

10) установление предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;

11) принятие решений о прекращении права постоянного (бессрочного) пользования или права пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в муниципальной собственности, а также в случаях, установленных федеральным законодательством, земельным участком, государственная собственность на который не разграничена, при отказе гражданина или юридического лица от соответствующего права на земельный участок;



12) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Собрания депутатов.

#### 7. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

1. В соответствии с Земельным кодексом РФ и федеральным законодательством земли на территории муниципального образования «Валуевское сельское поселение» подлежат разграничению на собственность Российской Федерации, собственность Ростовской области и муниципальную собственность, за исключением земельных участков, находящихся в частной собственности.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

#### 8. Общие правила предоставления земельных участков

В границах Валуевского сельского поселения земельные участки предоставляются:

- 1) физическим и юридическим лицам (за исключением указанных в пункте 2) – в собственность или в аренду;
  - 2) государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления – в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное срочное пользование;
  - 3) религиозным организациям – в соответствии с нормами земельного законодательства РФ;
  - 4) общероссийским общественным организациям инвалидов и организациям, единственными учредителями которых являются общероссийские общественные организации инвалидов, имеющим на день введения в действие Земельного кодекса РФ в собственности здания, строения, сооружения – в собственность бесплатно;
  - 5) иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии и в порядке, предусмотренном ЗК РФ.
  - 6) гражданам - в безвозмездное срочное пользование в случаях предусмотренных Земельным кодексом РФ.
2. Договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами.
3. Размер, условия и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором аренды земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

#### 9. Градостроительные основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

2. Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд устанавливаются ГрК РФ,

законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

3. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

#### 10. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

2. Решение о резервировании земель для государственных нужд Ростовской области или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти Ростовской области или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

- 1) документы территориального планирования;
- 2) документация по планировке территории;
- 3) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 4) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

4. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с ЗК РФ и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- 4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

5. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

8. Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

9. В соответствии с действующим законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на

зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

4) обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

#### 11. Установление и отмена публичных сервитутов

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

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов публичных слушаний.

4. Сервитут может быть срочным и постоянным.

5. Инициаторами установления публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

Инициатор установления публичного сервитута подаёт в администрацию Валуевского сельского поселения заявление об установлении публичного сервитута, в котором указываются:

1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного

земельного участка;

- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) содержание публичного сервитута;
- 5) обоснование необходимости установления публичного сервитута;
- 6) ситуационный план и сфера действия публичного сервитута;
- 7) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность.

6. Администрация Валуевского сельского поселения в течение 5 дней рассматривает заявление об установлении (прекращении) публичного сервитута, выявляет необходимость проведения Комиссией публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет заявление, указанное в абзаце 2 п. 5 настоящей статьи, главе Администрации. Глава Администрации, не позднее следующего дня с момента поступления заявления, принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.

7. Администрация Валуевского сельского поселения имеет право отказать инициатору в дальнейшем рассмотрении заявления в случае признания необоснованности установления (прекращения) публичного сервитута. Данное решение может быть обжаловано инициатором установления (прекращения) публичного сервитута в судебном порядке.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе администрации.

9. Глава Администрации в течение 3-х дней со дня поступления указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постановлении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) содержание публичного сервитута;
- 5) сфера действия публичного сервитута;
- 6) срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
- 7) размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавливается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

К данному постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

10. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации.

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

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

13. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, определённого постановлением главы администрации согласно п. 9 настоящей статьи. Принятие отдельного нормативного правового акта о прекращении действия срочного публичного сервитута не требуется.

14. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

15. Инициатор прекращения публичного сервитута подаёт в администрацию Валуевского сельского поселения заявление о прекращении публичного сервитута, в котором указываются:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут;
- 2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка, обременённого публичным сервитутом;
- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 5) содержание публичного сервитута;
- 6) обоснование необходимости прекращения публичного сервитута;
- 7) сфера действия публичного сервитута;
- 8) указание на бессрочность публичного сервитута.

К заявлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

16. В постановлении главы Администрации о прекращении публичного сервитута должно быть указано:

- 1) местонахождение земельного участка, в отношении которого установлен публичный сервитут.
- 2) сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) земельного участка.

участка, обременённого публичным сервитутом;

- 3) сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
- 4) сведения об инициаторе прекращения публичного сервитута;
- 5) содержание публичного сервитута;
- 6) сфера действия публичного сервитута;
- 7) указание на бессрочность публичного сервитута;
- 8) решение о прекращении действия публичного сервитута.

К постановлению прилагается схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

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

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

19. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путём выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Валуевского сельского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

21. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

## 12. Земельный контроль

На территории Валуевского сельского поселения осуществляется государственный, муниципальный, общественный и производственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности.

Государственный, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

## 13. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Валуевского сельского поселения осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

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

- строительство, реконструкция объектов капитального строительства

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

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

3. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, могут выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства. Лицо, осуществляющее строительство обязано обеспечить: соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности.

5. Лицо, осуществляющее строительство несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации.

6. В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в перечень видов работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

7. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

8. В случае, если при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства обязан направить в службу государственного строительного надзора Ростовской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе;

9. Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные подпунктами 1, 2 и 5 п.8 настоящей статьи. В этом случае служба строительного надзора Ростовской области самостоятельно запрашивает указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

10. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика, проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, службы государственного строительного надзора Ростовской области, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

11. В случае, когда в процессе строительства, реконструкции объекта выявилась необходимость отклонения параметров объекта капитального строительства, то такое отклонение допускается только на основании внесения соответствующих изменений в проектную документацию.

12. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

14. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области и нормативно - правовыми актами Ремонтненского района.

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

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении Валуевского сельского поселения системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур



общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном законодательством и предусматривающим внесение платежей согласно тарифам, определенным соответствующими нормативными правовыми актами по компетенции регулирующего органа в зависимости от зоны нахождения объекта и потребляемого объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктуры.

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

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

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

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

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

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

#### 15. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются постановлением Администрации.

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

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

3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет Главе администрации. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения в службе координации отраслей ЖКХ, строительства, транспорта и связи Администрации Ремонтненского района, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, пожарной безопасности, охране и использованию объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются Комиссии в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

- дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;
- характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев объектов недвижимости, расположенных на смежных земельных участках, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Глава администрации Валуевского сельского поселения в течение 7 (семи) дней со дня поступления указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций подписывает распоряжение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

6. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к

осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, то срок его действия может быть продлен на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

#### 16. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством РФ.

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

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

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

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

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

б) результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

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

г) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно

к проектируемому объекту.

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

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

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

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

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

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

- архитектурные решения;

- конструктивные и объемно-планировочные решения;

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

6) проект организации строительства объектов;

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

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

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

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

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

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

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

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

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

а) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

б) техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

в) результатами инженерных изысканий;

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

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

### 17. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. На территории Валуевского сельского поселения разрешение на строительство выдается Администрацией Валуевского сельского поселения. За исключением случаев предусмотренных частями 5,6 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Застройщик в целях строительства, реконструкции объекта недвижимости направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию

Валуевского сельского поселения, в случаях предусмотренными ч. 5-6 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ в орган исполнительной власти РФ, орган исполнительной власти субъекта РФ, орган местного самоуправления, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка (в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории);
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;
  - а) пояснительная записка;
  - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
  - в) схемы, отображающие архитектурные решения;
  - г) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - д) проект организации строительства объекта капитального строительства;
  - е) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
  - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 3) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 4) положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.
- 7) к заявлению может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. Документы, указанные в подпунктах .1, 2 и 5 п.3 настоящей статьи, запрашиваются Администрацией самостоятельно в государственных органах, органах местного самоуправления, в распоряжении которых находятся указанные в соответствии с действующим законодательством РФ, если Застройщик не предоставил указанные документы. Если сведения о документах указанных в подпункте 1 п.3 настоящей статьи

отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то указанные документы направляются заявителем самостоятельно.

5. Застройщик в целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

6. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах 1 и 2 п. 5 настоящей статьи, запрашиваются Администрацией, в государственных органах, органах местного самоуправления, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с действующим законодательством РФ, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. Если сведения о документах указанных в подпункте 1 п.6 настоящей статьи отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, то указанные документы направляются заявителем самостоятельно.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в п. 3, 5 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные п. 3 и 5 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме.

8. Администрация в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

а) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

б) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

в) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. По заявлению Застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Администрация отказывает в выдаче разрешений на строительство при отсутствии документов, указанных в п. 3 и 5 настоящей статьи, или несоответствия предоставленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка

или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с п. 3 и 5 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

12. Выдача разрешений на строительство осуществляется без взимания платы в течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство. Администрация направляет копию такого разрешения в службу государственного строительного надзора Ростовской области.

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

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, законодательством Ростовской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации:

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

2) перечень мероприятий по охране окружающей среды

3) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);



4) перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

5) или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом РФ.

16. 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.

17. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения Администрации в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимым для ведения работ, связанных с использованием недрами.

17. Администрация принимает решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок указанных в п. 16 настоящей статьи.

18. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

19. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с настоящим Правилами выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

20. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в

соответствии с настоящими Правилами выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом и земельным законодательством РФ. Для начала строительства требуется получение градостроительного плана вновь образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства.. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

21. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

22. Лица, указанные в п. 18-21 настоящей статьи, обязаны уведомить, в письменной форме Администрацию о переходе к ним прав на земельный участок., об образовании земельного участка, права пользования недрами, с указанием реквизитов, :

1)правоустанавливающих документов в случае указанном в п. 18 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случае указанных в п. 19, 20 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном п. 20 настоящей статьи.

Указанные в настоящей статье лица вправе одновременно с уведомлением предоставить копии документов указанных в подпунктах 1-3, п. 22 настоящей статьи.

23. В случае, если документы, указанные в подпунктах 1-3 п.22 настоящей статьи, не предоставлены заявителем, Администрация запрашивает такие документы или сведения в уполномоченных органах государственной власти или органах местного самоуправления. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в Администрацию обязано предоставить Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок.

24. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления указанного в п.22 настоящей статьи, Администрация принимает решение о внесении изменений в разрешение на строительство.

25. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном п.20 настоящей статьи.

26. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство Администрация уведомляет о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти осуществляющие государственный строительный надзор или службу государственного строительного надзора, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство на котором прекращено или в разрешение на строительство в которое внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

#### 18. Строительный надзор и контроль, осуществляемый в процессе строительства

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

Государственный строительный надзор проводится применительно к объектам капитального строительства, за исключением объектов, перечисленных в федеральном законодательстве. Государственный строительный надзор в Ремонтненском сельском поселении осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Строительный контроль осуществляется в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства.

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

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

#### 19. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка, или в случае строительства реконструкции линейного объекта проекту планировки и проекту межевания территории, проектной документации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Администрацией Валуевского сельского поселения в соответствии со ст. 55 Градостроительного кодекса

Российской Федерации на основании заявления.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимо предоставить следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка;

в) разрешение на строительство;

г) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции);

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

е) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

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

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

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

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах а, б, в и и п. 2 настоящей статьи, запрашиваются Администрацией, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

5. Документы, указанные в подпунктах а, г, д, е, ж, з п.2 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или

сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются Администрацией, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

6. Администрация в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объектов капитального строительства и подготовить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказ в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

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

а) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

б) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

в) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

г) несоответствие параметров построенного, реконструированного, о объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. Неполучение (несвоевременное получение ) документов, запрошенных в соответствии с п. 4 и 5 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. Так же основание для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных п. 14 статьи 17 настоящих Правил. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи в орган выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального

строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства

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

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

13. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав сведений должен соответствовать требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

14. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством РФ.

## 20. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по

строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Здание или сооружение, несоответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

2. Дополнить часть III. градостроительных регламентов следующими дополнениями:

1. Общие положения.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Валуевского сельского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных в настоящих Правилах градостроительных регламентов.

2. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) 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;

б) в границах территорий общего пользования;

в) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. Применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель покрытых поверхностными водами, земель запаса, особо охраняемых природных территорий (за

исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков расположенных в границах свободных экономических зон (при их наличии).

6. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

## 2. Градостроительное зонирование.

1. На картах выделены:

а) территориальные зоны, перечень которых определен Земельным Кодексом Российской Федерации;

б) зоны с особыми условиями использования территорий.

2. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

## 3. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображают установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых прописаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

2. Зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображают принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

3. На земельные участки и объекты капитального строительства в границах территориальной зоны, расположенные одновременно на территории зоны с особыми условиями использования территорий, действуют также ограничения использования, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации для соответствующей зоны с особыми условиями использования территорий.

## 4. Разрешенное использование.

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

а) градостроительным регламентам настоящих Правил;

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

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



2. Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено в силу их наименования в соответствующей статье Правил при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требования, включая сервитуты.

3. Перечни разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

4. Состав градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

а) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

б) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается с применением процедур публичных слушаний Главой администрации на основании заключения о результатах публичных слушаний и рекомендации Комиссии;

в) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

5. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных для конкретной зоны, являются не разрешенными и не могут быть разрешены, в том числе в порядке, предусмотренном настоящими Правилами для условно разрешенного вида использования.

6. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования из числа видов использования недвижимости, разрешенных для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

В статьи 22, 23 части III Градостроительных регламентов внести следующие дополнения:

Ж.1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа Зона застройки малоэтажными жилыми домами в 1-3 этажа выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

Основные виды разрешенного использования:

1. объекты индивидуального жилищного строительства;
2. жилые дома блокированной застройки;
3. ведение личного подсобного хозяйства

#### Условно разрешенные виды использования:

1. детские дошкольные учреждения;
2. общеобразовательные и специализированные школы.
3. гаражи;
4. отделения связи;
5. отделения банков;
6. административно-управленческие здания;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. продовольственные магазины;
10. непродовольственные магазины;
11. продовольственные магазины в пристройке к жилому дому;
12. непродовольственные магазины в пристройке к жилому дому
13. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
14. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
15. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;
16. рынки;
17. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
18. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
19. опорные пункты охраны порядка;
20. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
21. культовые сооружения;
22. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
23. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
24. ветлечебницы, ветлаборатории;
25. площадки для выгула собак.

#### Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. ведение личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
2. теплицы, парники, оранжереи на земельном участке многоквартирного, блокированного жилого дома;
3. встроенные или отдельно стоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке многоквартирного или блокированного жилого дома;
4. встроенно-пристроенные или подземные гаражи на земельном участке многоквартирного дома;
5. временные гаражи для маломобильных групп населения;
6. индивидуальные бани на земельном участке многоквартирного жилого дома;
7. колодцы для забора воды;
8. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
9. детские игровые площадки;
10. элементы благоустройства;
11. парковки на земельном участке многоквартирного дома;
12. административно-управленческие помещения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. амбулаторно-поликлинические учреждения на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
14. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

15. отделения банков на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
16. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
17. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
18. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
19. площадки для мусоросборников.

Пределные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж.1

1. Минимальная площадь земельных участков:
  - для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства - 400 квадратных метров (0,04 га);
2. Максимальная площадь земельных участков:
  - для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства – 10000 квадратных метров (1 га);
3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 3 этажа.
4. Минимальные отступы от границ земельных участков:
  - от объектов индивидуального жилищного строительства – 3 метра;
  - от гаража, строений и сооружений вспомогательного характера – 1 метр.
5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии Таблицей 2 Правил.
6. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны -V.

Внести в зоне ОД. Зона общественно – деловой застройки следующие дополнения:

1. Минимальные отступы от границ земельных участков:
  - стен зданий без окон - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий).
  - стен зданий с окнами - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров по границам сопряженных земельных участков (кроме участков, не предназначенных для строительства зданий), но не менее 10 метров.
2. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 1 Правил.
3. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.
4. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

Внести в зоне коммунально – складской застройки следующие дополнения:

Основные виды разрешенного использования:

1. промышленные объекты;
2. сады, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

1. объекты среднего и высшего профессионального образования;
2. объекты науки;
3. гостиницы;
4. амбулаторно-поликлинические учреждения;
5. религиозные объекты;
6. объекты трубопроводного транспорта;

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

5. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с Таблицей 2 Правил.

Внести в зоне сельскохозяйственных предприятий следующие дополнения:

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, луга, пастбища);  
лесополосы;  
многолетние насаждения;  
внутрихозяйственные дороги;  
замкнутые водоемы.

Условно разрешенные виды использования:

1. базы крестьянских, фермерских хозяйств;
2. здания, строения и сооружения, необходимые для функционирования сельского хозяйства;
3. карьеры;
4. склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1. инженерные, транспортные и иные вспомогательные устройства и сооружения для функционирования сельского хозяйства.

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

1. Минимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

3. Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

4. Минимальные отступы от границ земельных участков – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливаются.

Внести в зоне парков, скверов следующие дополнения, изменения:

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы; игровые площадки; спортплощадки; комплексы аттракционов, танцплощадки, дискотеки; летние театры; рекреационные помещения для отдыха, читальные залы; скверы, аллеи, бульвары; мемориальные комплексы; зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

оранжереи;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

резервуары для хранения воды;

объекты пожарной охраны;

площадки для выгула собак.

Исключить в данной зоне предприятия общественного питания.

Внести в зоне кладбищ следующие дополнения:

Условно разрешенные виды использования:

киоски, временные павильоны розничной торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

места парковки легковых автомобилей;

элементы благоустройства;

общественные туалеты.

Внести в п.2 статьи 24 Водоохранная зона: следующие дополнения:

1. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- а) распашка земель;
- б) размещение отвалов размываемых грунтов;
- в) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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

*3. Дополнить Правила землепользования и застройки частью IV. Порядок использования и застройки территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. Порядок установления, изменения, фиксации границ земель публичного пользования.*

#### 1. Общие положения

1. Режим использования и застройки территорий Валуевского сельского поселения, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

а) в отношении участков, расположенных 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, - документами (актами), определяющими охранной статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

б) в отношении участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - положениями нормативных правовых актов исполнительных органов власти Ростовской области, органов местного самоуправления, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;

в) в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

2. Режим использования и застройки территорий Валуевского сельского поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами исполнительной власти Валуевского сельского поселения в соответствии с лесным, водным и природоохранным законодательством Российской Федерации по форме, установленной Правительством Российской Федерации.

#### 2. Общие положения о землях публичного использования

1. Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются:

- а) территории общего пользования, которые не подлежат приватизации и

которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

б) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

2. Правообладатели частей земельных участков, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта Администрации об установлении публичных сервитутов.

Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством нормативным правовым актом Ростовской области, органов местного самоуправления Валувского сельского поселения .

3. Границы земель публичного использования:

а) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьёй настоящих Правил;

б) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьёй настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

### 3 . Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

а) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

б) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;

в) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;

г) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

а) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и

изменяемых посредством красных линий;

б) изменение красных линий и последствия такого изменения;

в) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

г) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов;

д) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

#### 4. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

2. На Карте градостроительного зонирования территории Валуевского сельского поселения помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

а) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования – леса, парки, скверы, бульвары;

б) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Органа градостроительства подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

а) посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

б) определяют дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

#### 5. Особенности использования территорий общего пользования

1. Нормативные правовые акты Администрации, определяющие режим использования и застройки территорий общего пользования, должны устанавливать:

а) границы территорий общего пользования;

б) режим использования территорий общего пользования в соответствии с назначением этих территорий;

в) порядок изменения состава и режима использования территорий общего пользования.

2. Предложения по составу и режиму использования территорий общего пользования до их утверждения нормативными правовыми актами Администрации, подлежат общественным обсуждениям на публичных слушаниях в соответствии с порядком проведения публичных слушаний, установленным настоящими Правилами.



3. Виды использования, а также режим использования зданий, территориальных объектов, расположенных на земельных участках территорий общего пользования, могут предусматривать контролируемый и ограниченный (например, по времени суток или года) доступ к соответствующим объектам.

4. Земельные участки общего пользования (в случаях, когда они сформированы), занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, не подлежат приватизации.

5. Собственники, землевладельцы, землепользователи, арендаторы земельных участков обязаны содержать прилегающую к используемому земельному участку территорию, являющуюся землей общего пользования, в надлежащем санитарном состоянии. В случае нарушения условий содержания прилегающей территории в надлежащем состоянии, виновные лица могут привлекаться к административной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

6. Земли общего пользования Валуевского сельского поселения могут предоставляться гражданам и юридическим лицам для установки временных сооружений, строительства инженерных коммуникаций.

7. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами Администрации может допускаться размещение следующих объектов:

а) инфраструктуры общественного транспорта (стоянок общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

б) автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

в) попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли общественного питания и бытового обслуживания) во временных строениях и сооружениях;

г) объектов, перечисленных в части 1 статьи 9.6. настоящих Правил.

6. Особенности использования частей не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц

1. На территориях общего пользования может допускаться размещение следующих объектов:

а) внутриквартальные проезды, подъезды, разворотные площадки, автостоянки;

б) газоны, иные озелененные территории;

в) инженерные коммуникации;

г) спортивные площадки;

д) общественные туалеты;

е) площадки для мусоросборников;

ж) санитарно-защитные полосы.

2. На территориях общего пользования на территории зон, допускающих жилые

здания всех типов, кроме того, может допускаться размещение следующих объектов:

- а) детские площадки;
- б) площадки для выгула собак.

*4. Дополнить Правила землепользования и застройки частью V. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.*

#### 1. Общие положения о планировке территории

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

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ зон с особыми условиями использования территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления самостоятельно, либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

4. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий. Подготовка документации по планировке территории не требуется, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков.

6. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки;
- проектов межевания;
- градостроительных планов земельных участков.

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

- красные линии ;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и

бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;

- линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур

- иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Ростовской области для включения в состав проектов планировки.

7. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) - часть территории сельского поселения, ограниченная красными линиями, которые проводятся по улицам либо естественным границам в виде природных элементов (рек, ручьев, оврагов, балок, лесополос), полосам отвода автомагистралей и т.п. Элемент планировочной структуры (квартал, микрорайон) выделяется в составе проекта планировки территории путем установки красных линий.

8. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий

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

10. Состав и содержание, порядок утверждения и согласования документации проектов планировки территорий, устанавливается Градостроительным кодексом, нормативными правовыми актами Ростовской области.

## 2. Подготовка проектов планировки территории

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

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

- границы планировочных элементов территории;

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

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

б) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1) настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

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

- границы зон действия публичных сервитутов;

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

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

в) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания

градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки):

- неразделенной на земельные участки,
- или разделение, которое на земельные участки не завершено,
- или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

г) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются:

- по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

2. На основании утвержденных проектов планировки территории, могут вноситься изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительным регламентом и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### 3. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов с включением в их состав градостроительных планов

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает администрация Валуевского сельского поселения путем издания постановления Администрации.

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

3. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

- а) расположение участка в границах одной территориальной зоны;
- б) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;
- в) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

4. На свободных от застройки территориях размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

1) размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

2) если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры

которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории могут выделяться для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

3) если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или настоящими Правилами, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

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

6. Проект межевания территории утверждается решением органа местного самоуправления и является основанием для установления границ земельных участков на местности, закрепления их межевыми знаками и регистрации недвижимости в установленном порядке.

7. Межеванию не подлежат территории, занятые транспортными и инженерными коммуникациями и сооружениями, а также земли общего пользования.

#### 4. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, устанавливаемой Правительством РФ в соответствии с федеральным законодательством РФ.

4. В виде отдельного документа градостроительные планы земельных участков могут подготавливаться в случаях, когда одновременно имеется сочетание следующих условий:

а) градостроительные планы запрашиваются применительно к ранее сформированным земельным участкам (применительно к которым проведен государственный кадастровый учет и зарегистрированы права), расположенным на уже застроенной территории, при намерении осуществить реконструкцию существующих объектов или построить новые объекты на таких участках;

б) применительно к территории расположения указанных земельных участков установлены градостроительные регламенты.

5. Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства.

6. Градостроительный план на линейные объекты создается на основании картографического материала. Подготовка картографического материала осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства.

7. В градостроительном плане фиксируется:

- реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной

власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и фамилия, имя, отчество заявителя физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка;

- местонахождение земельного участка;
- описание местоположения границ земельного участка;
- площадь земельного участка;
- описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства);
- реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти Ростовской области, или Главы администрации об утверждении;
- информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях;
- наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- информация о разрешенном использовании земельного участка;

8. На чертеже градостроительного плана земельного участка указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно-расположенных земельных участков (ситуационный план);
- границы земельного участка и координаты поворотных точек;
- красные линии;
- обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства) и их номера по порядку, в том числе несоответствующих градостроительному регламенту;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);
- места допустимого размещения объекта капитального строительства;
- информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);

- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);
- параметры разрешенного строительства;
- требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь;
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- иные показатели;
- требования к назначению, параметрам и размещению объекта;

9. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия капитального строительства на указанном земельном участке:

- объекты капитального строительства;
- объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
- наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения;
- регистрационный номер в реестре;
- информация о разделении земельного участка

10. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для:

- проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность и подготовки кадастрового плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета;
- подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

11. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается федеральным органом исполнительной власти РФ.

5. Дополнить Правила землепользования и застройки Частью VI. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Требования к основным и условно разрешенным видам использования

В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

2. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке установленном действующим законодательством.

3. Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4. Объекты транспорта, включая автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

## 2. Требования к вспомогательным видам использования

В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:



1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

г) объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования,

д) автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

е) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

6. Дополнить Правила землепользования и застройки Частью VII. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Состав предельных показателей

Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

1. Минимальная и максимальная площадь земельного участка;

2. Максимальное и минимальное количество этажей;

3. Минимальные отступы от границ земельных участков зданий, строений, сооружений;

4. Максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

5. Максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

6. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

7. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;

9. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков;

11. Минимальная доля озеленения территории земельных участков.

## 2. Общие требования к минимальной площади земельного участка

В числе общих требований к минимальной площади земельного участка и к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее площади земельного участка занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства с элементами озеленения и благоустройства и иными необходимыми в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации.

## 3. Общие требования к предельным параметрам

1. Выступы за красную линию допускаются:

а) В отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 2,0 метров и выше 3,5 метров от уровня земли;

б) В отношении ступеней и прямков - в соответствии с проектом планировки территории, либо по согласованию органа градостроительства сельского поселения.

2. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

а) К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями; зимние сады; озелененные террасы, атриумы, стилобаты и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

б) Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

- открытыми спортивными площадками;

- площадками для выгула собак;

- другими подобными объектами.

в) Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков приведена в таблице 1.

г) Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв.м.

д) При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

е) При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон и примыкающих к лесам, лесопаркам, поселковым садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

ж) Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

*Таблица 1- Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков*

№	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	2	3
1	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
2	Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	70% территории земельного участка
3	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
4	Объекты дошкольного образования	50% территории земельного участка
5	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта, крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи, объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
6	Прочие, за исключением объектов коммунального хозяйства, объектов сельскохозяйственного использования; объектов транспорта	15% территории земельного участка
7	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта	не устанавливается

4. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

а) Система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

- хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

- хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

б) Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета 25 кв. метров (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - 18 кв. метров на автомобиль.

в) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 2.

*Таблица 2- Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков*

№ п/п	Вид использования	Минимальное количество машино-мест
1	Индивидуальные жилые дома, дачи, садоводства	1 машино-место на земельный участок
2	Многоквартирные дома	1 машино-место на 80 кв.м. общей площади жилья
3	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования	1 машино-место на 4-х работников
4	Объекты среднего и высшего профессионального образования	1 машино-место на 5 работников, а также 1 машино-место на 15 учащихся
5	Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд»)	13 машино-мест на 100 гостиничных мест
6	Гостиницы иных категорий	9 машино-мест на 100 гостиничных мест
7	Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей	1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 одновременных посетителей при их максимальном количестве
8	Объекты физической культуры и спорта	1 машино-место на 10 одновременных посетителей

		(включая зрителей) при их максимальном количестве
9	Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения	1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников
10	Объекты для оздоровительных целей (кемпинги и т.п.)	1 машино-место на 1 гостиничный номер
11	Земельные участки садов, скверов, парков, пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков	3 машино-места на 1,0 га территории участка
12	Кладбища	10 машино-мест на 1,0 га
14	Вокзалы и станции (железнодорожные и автобусные)	1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик

в) Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования указанными в таблице.

г) В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

д) При условии соответствия действующим нормативам количества стояночных мест в границах квартала до 30% от установленного настоящими Правилами минимального количества машино-мест для хранения индивидуального транспорта на земельных участках могут размещаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо, для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м). Размещение за пределами земельного участка основного объекта части стояночных мест должно быть обеспечено документальным подтверждением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование для нужд рассматриваемого объекта.

5. Общие требования в части размещения погрузочно-разгрузочных площадок на территории земельных участков:

а) К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов доставляемых для объектов расположенных на территории земельного участка.

б) Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м. на одно место.

в) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей

площадью от 100 кв.м. до 2 тыс. кв.м. и плюс одно место на каждые дополнительные 5 тыс.кв. метров общей площади объектов.

Данные требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков относятся к объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли; объекты общественного питания; промышленные объекты; складские объекты; предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

7. Дополнить Правила землепользования и застройки частью VIII. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий

На территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий, в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций:

- а) ограничения использования территории;
- б) ограничения хозяйственной и иной деятельности;

в) обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

Глава

Валуевского сельского поселения



В.И.Гетманский

Секретарь комиссии

Ерко Н.И