**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ДАХОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Даховское сельское поселение» (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Адыгея, а также с учетом положений иных актов и документов.

**Глава 1. Общие положения.**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Аренда земельного участка - предоставление земельного участка гражданину или юридическому лицу за плату во временное пользование по договору аренды

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.

Брандмауэр - стена из несгораемого материала, разделяющая смежные строения или части одного строения в противопожарных целях.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования - виды деятельности, осуществление которых разрешено в силу их поименования в перечне "Вспомогательные виды разрешенного использования" градостроительного регламента применительно к отдельной территориальной зоне, допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляется совместно с ними. При этом настоящими 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.

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

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, до наивысшей точки строения, сооружения.

Вновь выявленный объект культурного наследия - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр либо об отказе в таком включении.

Градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительная подготовка - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности.

Государственный кадастр недвижимости - систематизированный свод сведений об учтенном в соответствии с федеральным законом недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы Российской Федерации, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований, границах населенных пунктов, о территориальных зонах и зонах с особыми условиями использования территорий, иных предусмотренных федеральным законом сведений.

Государственный кадастровый учет недвижимого имущества - действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законом сведений о недвижимом имуществе.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также - государственная регистрация прав) - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий муниципального образования «Даховское сельское поселение» (далее муниципальное образование «Даховское сельское поселение»), осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Государственная экспертиза документов и документации в области градостроительства - 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.

Генеральный план муниципального образования «Даховское сельское поселение» - единый документ территориального планирования муниципального образования «Даховское сельское поселение», утверждаемый представительным органом муниципальной власти муниципального образования «Даховское сельское поселение» и содержащий положения о территориальном планировании, в том числе перечень мероприятий по территориальному планированию и указание на последовательность их выполнения, соответствующие положениям о территориальном планировании карты (схемы).

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.

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.

Жилой дом усадебного типа (или индивидуальный жилой дом) - отдельно стоящее здание, предназначенное для круглогодичного проживания одной семьи или группы людей, ведущих в границах домовладения общее хозяйство, и расположенное на земельном участке, с которым оно неразрывно связано, как правило (в соответствии с градостроительным регламентом) - с отступом от границ этого участка.

Жилой дом блокированный - жилой дом, состоящий из нескольких блоков (квартир), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Жилой дом малоэтажный - многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

Зеленые насаждения ограниченного пользования - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

Землепользование - осуществление установленного земельным законодательством правомочного пользования земельным участком, иным объектом градостроительной деятельности в соответствии с настоящими Правилами.

Застройка - создание путем строительства или реконструкция на земельном участке объекта капитального строительства в соответствии с настоящими Правилами.

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

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

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

Зоны охраны объектов культурного наследия - территории, границы и особые условия использования которых определяются законодательством об объектах культурного наследия.

Зоны размещения объектов капитального строительства - территории планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, определяемые в ходе разработки Генерального плана муниципального образования «Даховское сельское поселение» или документации по планировке территории.

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зеленые насаждения общего пользования - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

Зона санитарно-защитная - территория, на которой устанавливаются особые режимы хозяйственной и градостроительной деятельности в целях защиты населения от воздействия источников загрязнения.

Зона водоохранная - вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, выделяемой для поддержания водных объектов в соответствии с экологическими требованиями для предотвращения засорения и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Земельный участок как объект градостроительной деятельности - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

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

Индивидуальный жилой дом коттеджного типа - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

Инженерная 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, 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.

Информационные системы обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) - систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Индивидуальный жилой дом усадебного типа - жилой дом на одну семью с земельным участком, постройками для подсобного хозяйства.

Инфраструктура транспортная - комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие им органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

Инфраструктура инженерная - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие поселений и межселенных территорий.

Инфраструктура социальная - комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

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

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

Коэффициент использования территории (в применении к территории земельного участка) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градостроительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

Кадастровый номер объекта недвижимого имущества - государственный учетный номер, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации, присвоенный каждому объекту недвижимости при осуществлении в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" его государственного учета.

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

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Даховское сельское поселение» - 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.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

Линейные объекты - расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) линии электропередач, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее также - внеквартальные линейные объекты) и расположенные на территории кварталов (микрорайонов) подъездные железнодорожные линии, линии электропередач, линии связи, трубопроводы и другие подобные объекты (далее также - внутриквартальные линейные объекты).

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон 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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

Межевание - комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

Недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Отклонения от Правил - отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности, либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия.

Особо охраняемые природные территории - категория земель по целевому назначению, включающая земли государственных природных заповедников, в том числе биосферных, государственных природных заказников, памятников природы, национальных парков, природных парков, дендрологических парков, ботанических садов, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов. Использование особо охраняемых природных территорий регулируется земельным законодательством Российской Федерации.

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

Публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом муниципального образования «Даховское сельское поселение», без изъятия земельных участков.

Перепланировка помещений, квартир - изменение конфигурации, помещений требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Даховское сельское поселение» - документ градостроительного зонирования муниципального образования «Даховское сельское поселение», который утверждается представительным органом муниципальной власти муниципального образования «Даховское сельское поселение» и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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.

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.

Подзона территориальной зоны (или подзона) - часть территориальной зоны, для которой определены предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих предельных размеров и параметров иных подзон той же зоны.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом.

Развитие 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.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

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

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

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.

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

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.

Региональные нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

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

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.

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.

Стояночное место - место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

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

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.

Строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

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.

Торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, проводимый в форме аукциона или конкурса.

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.

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.

Территориальное планирование - планирование развития территорий МО «Даховское 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.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

Территория объекта культурного наследия - исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Технико-экономические показатели - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

Условно разрешенные виды использования - виды деятельности, осуществление которых в силу их поименования 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.

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.

Установление красных линий - деятельность органов местного самоуправления, связанная с организацией разработки, согласования и утверждения красных линий, а также выноса их в натуру и закрепления на местности.

Улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения: 1) его границ (документально и на местности); 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен; 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

Функциональные зоны - зоны, для которых Генеральным планом муниципального образования «Даховское сельское поселение» определены границы и функциональное назначение.

Формирование объекта недвижимого имущества - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения и иного), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Формирование объекта недвижимого имущества завершается присвоением ему кадастрового номера.

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

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

Элементы планировочной структуры территории - кварталы, микрорайоны, планировочно обособленные части кварталов, микрорайонов, линейные объекты, расположенные вне территории кварталов (микрорайонов).

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

-градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

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

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования «Даховское сельское поселение». Граница муниципального образования определяется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

2. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и Республики Адыгея в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия, а также нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки, которые применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Положения настоящих Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования " Даховское сельское поселение ".

4. Действия настоящих правил не распространяются на земельные участки:

1) в границах территории памятников или ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решение о режиме содержания которых принимается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил**

1.Назначение настоящих Правил:

1) обеспечение условий для развития территории, реализации градостроительной документации, сохранения природной и культурно-исторической среды;

2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам поселкового развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

2.Настоящие Правила содержат:

1) общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений, другие вопросы землепользования и застройки);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

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

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

1) несоответствие Правил генеральному плану «Даховское сельское поселение», возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

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

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

2) органы исполнительной власти Республики Адыгея в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение» в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению муниципальных объектов капитального строительства;

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

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

В течение семи дней со дня поступления в Комиссию предложений о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в отдел по землеустройству и имущественным отношениям, для подготовки заключения о соответствии предложений утвержденной градостроительной документации требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложений от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения уполномоченного органа свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение».

принимает 6. Глава администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней решение в форме распоряжения о подготовке проекта решения Совета народных депутатов муниципального образования «Даховское сельское поселение»" о внесении изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению главы администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» комиссия не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия распоряжения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает публикацию сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение такого решения на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

8. Проект решения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях муниципального образования «Даховское сельское поселение».

9. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории. При этом Комиссия направляет извещение о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений и сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участкам и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия администрацией муниципального образования «Даховское сельское поселение» решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе муниципального образования «Даховское сельское поселение». Обязательным приложением к проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава муниципального образования «Даховское сельское поселение» в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган муниципального образования «Даховское сельское поселение» или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета народных депутатов муниципального образования «Даховское сельское поселение» предоставляются:

1) проект решения представительного органа муниципального образования «Даховское сельское поселение» о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с уполномоченным органом;

3) заключение Комиссии;

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

13. После их утверждения Советом народных депутатов муниципального образования «Даховское сельское поселение» изменения настоящих Правил подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Адыгея вправе оспорить решение о внесение изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Адыгея, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

**Статья 5. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила, проектам планировки территории и проектам межевания территорий, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается представительным органом муниципального образования «Даховское сельское поселение» в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

2. Публичные слушания по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила не проводятся в случае, если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утвержденных уполномоченными государственными органами границ зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 6. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений являются:

1) территория, расположенная в границе муниципального образования «Даховское сельское поселение»;

2) земельно-имущественные комплексы;

3) земельные участки;

4) объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов Республики Адыгея в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, правовых актов Совета народных депутатов и администрации МО «Даховское сельское поселение», принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, и настоящими Правилами.

**Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение»**

1. На территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» регулирование землепользования и застройки осуществляется:

1) представительным органом муниципального образования «Даховское сельское поселение»;

2) главой муниципального образования «Даховское сельское поселение»;

3) структурными подразделениями администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение», уполномоченными в сфере градостроительной деятельности;

4) комиссией.

2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение» в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом муниципального образования «Даховское сельское поселение» в соответствии с федеральным и республиканским законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений администрации в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливается в Положениях о соответствующих структурных подразделениях.

Наличие в структуре администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» отдела по землеустройству и имущественным отношениям является обязательным.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются положением о ней, утверждаемым администрацией муниципального образования «Даховское сельское поселение».

Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав документы и приложения, являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация муниципального образования «Даховское сельское поселение» обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил, издания специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии, органе местного самоуправления, уполномоченного на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Даховское сельское поселение», структурных подразделениях администрации, осуществляющих функции землепользования и застройки;

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

4. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение».

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

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) участие в публичных слушаниях;

3) проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;

4) участие в расширенных заседаниях Общественного совета по проблемам градостроительного развития и формирования архитектурно-художественного облика муниципального образования «Даховское сельское поселение»;

5) иных формах, установленных действующим законодательством.

6.Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами муниципального образования «Даховское сельское поселение» в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Адыгея.

7.Органы местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение», структурные подразделения администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, и в установленные сроки представляют им обоснованные ответы.

8. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель населенных пунктов МО «Даховское сельское поселение» наступает на основании и в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Республики Адыгея.

**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение» по регулированию землепользования и застройки**

**Статья 10. Полномочия представительного органа «Даховское сельское поселение» в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям представительного органа в области землепользования и застройки относятся:

1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населенных пунктов МО «Даховское сельское поселение», внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана «Даховское сельское поселение»;

3) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

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

5) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального образования «Даховское сельское поселение» для муниципальных нужд;

6) установление ставок земельного налога и арендной платы;

7) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки;

8 )иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа муниципального образования «Даховское сельское поселение» в соответствии с действующим законодательством;

9) утверждение красных линий, не установленных градостроительной документацией и непрерывного движения, улиц непрерывного движения и регулируемого движения, магистральных улиц районного значения транспортно-пешеходных и пешеходно-транспортных и принятие решений о корректировке красных линий;

10) защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством.

**Статья 11.Полномочия администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» в области землепользования и застройки относятся:

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

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

3) утверждение градостроительной документации по планировке территории населенных пунктов, планов реализации генеральных планов населенных пунктов, документации по планировке территории и проектов межевания территории планировочных единиц населенных пунктов;

4) обеспечение планирования эффективного использования земель населенных пунктов;

5) предоставление земельных участков в установленном действующим законодательством порядке;

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

7) взимание арендной платы за земельные участки;

8 )защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации МО «Даховское сельское поселение» в соответствии с действующим законодательством.

10) утверждение красных линий, не установленных градостроительной документацией для улиц и дорог местного значения, проездов, пешеходных улиц.

2. В целях реализации полномочий администрации МО «Даховское сельское поселение» в области градостроительной деятельности администрацией издаются нормативные и не нормативные правовые акты.

**Статья 12. Полномочия администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» в сфере архитектуры и градостроительства в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям в сфере архитектуры и градостроительства администрации МО «Даховское сельское поселение» в области землепользования и застройки относятся:

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

2) обеспечение разработки и предоставления на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования населенных пунктов;

3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель населенных пунктов, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ, планов социально экономического развития населенных пунктов;

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

5) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории населенных пунктов;

6) организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

7) участвует в подготовке технической документации для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключения договора аренды земельного участка;

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

9) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию;

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

11) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

12) предоставление по запросу комиссии по землепользованию и застройке заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

13) предоставление сведений в муниципального образования «Майкопский район» для ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с градостроительным законодательством;

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

15) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

16) подготовка градостроительных заключений, в случае необходимости, о разделе земельного участка на несколько земельных участков, объединении земельных участков в один земельный участок, изменении общей границы земельных участков, утверждение схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории и т.д.;

17) информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;

18) контроль за соблюдением действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

19) организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению документов территориального планирования и проектов планировки и межевания территории, другим вопросам в области архитектуры и градостроительства, отнесенным действующим законодательством к полномочиям органов местного самоуправления;

20) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа в сфере архитектуры и землеустройства, нормативными правовыми актами администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение».

**Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории населенных пунктов муниципального образования «Даховское сельское поселение».**

**Статья 13. Назначение, виды и состав документации по планировке территории населенных пунктов**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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. Муниципального образования «Даховское сельское поселение» обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана муниципального образования, настоящих Правил.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

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

2) разработка проекта планировки с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;

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

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

5) разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) разработка градостроительного плана земельных участков в виде отдельного документа.

5.Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территории, схемы первоочередного строительства.

6.Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств муниципального бюджета, иных источников, а так же за счет средств заинтересованных лиц.

**Статья 14. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1.Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории населенных пунктов муниципального образования «Даховское сельское поселение» (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил - документация по планировке территории) принимается органами местного самоуправления по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2.Предложения физических и юридических лиц направляются в письменном виде в администрацию муниципального образования «Даховское сельское поселение» с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3.Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой муниципального образования «Даховское сельское поселение» в виде постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных генеральным планом зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

4.Постановление администрации о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов в течение трех дней со дня принятия постановления, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

5.В течение месяца со дня опубликования постановления о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в администрацию муниципального образования «Даховское сельское поселение» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6.Отдел по землеустройству и имущественным отношениям в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения.

7.От имени администрации заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает отдел по землеустройству и имущественным отношениям.

8.Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории за счет средств местного бюджета осуществляется в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами.

9.Исполнителем документации по планировке территории может быть физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

10.С победителем конкурса заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 N 94-ФЗ "О размещении заказов на поставки товаров, выполнении работ, оказании услуг для государственных и муниципальных нужд".

11.Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным и республиканским законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

12.Отдел по землеустройству и имущественным отношениям оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

**Статья 15. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

1.Отдел по землеустройству и имущественным отношениям осуществляет приемку выполненных по договору на разработку документации по планировке территории работ и в течение тридцати дней со дня приемки:

1) осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особым условиями использования территории;

2) по необходимости организует согласование с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного пожарного надзора, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта документации по планировке территории.

2. По результатам проверки и согласования отдел по землеустройству и имущественным отношениям в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории главе муниципального образования "Даховское сельское поселение" или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

3. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

5.Отдел по землеустройству и имущественным отношениям не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе муниципального образования "Тульского городского поселения" подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава муниципального образования "Даховское сельское поселение" по представлению отдела по землеустройству и имущественным отношениям с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в отдел по землеустройству и имущественным отношениям на доработку с учетом указанных замечаний в протоколе и заключения.

7.Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

Направляет в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности, копии документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке.

8.Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Адыгея, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

9. На основании утвержденной документации по планировке территории представительный орган муниципального образования «Даховское сельское поселение» вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 16. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

1.Назначение и содержание градостроительных планов определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2.Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

- в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3.В градостроительных планах земельных участков:

-фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

-фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

-фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

-содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

-содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

-содержится определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

-фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4.Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

-выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

-принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

-принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

-подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

-выдачи разрешений на строительство;

-выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории муниципального образования "Даховское сельское поселение"**

**Статья 17. Общие положения о планировке территории**

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

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

-проектов планировки без проектов межевания в их составе;

-проектов планировки с проектами межевания в их составе;

-проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

-градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются постановлением муниципального образования «Даховское сельское поселение» с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 18. Карта градостроительного зонирования**

1.Карта градостроительного зонирования, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, является составной графической частью настоящих Правил.

2.Границы территориальных зон должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

3.Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным обоснованным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

**Статья 19. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

**Жилые функциональные зоны:**

**Ж-1**. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства.

**Ж-2**. Зона развития жилой застройки

**Общественно - деловые функциональные зоны:**

**ОД-1.** Зона административно-деловых и обслуживающих объектов

**ОД-2.** Зона объектов образования, спорта, здравоохранения и социальной защиты

**Рекреационные функциональные зоны:**

**Р-1.** Зоны парков, скверов, бульваров (общего пользования).

**Р-2**. Зоны объектов отдыха и туризма.

**Производственные функциональные зоны.**

**П-1.** Зона промышленных объектов.

**Зона сельскохозяйственного использования:**

**СХ-1.** Зона сельскохозяйственного использования.

**СХ-2**. Земли сельскохозяйственного назначения.

**Зоны специального назначения:**

**СНЗ-1.**Зона кладбищ.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**:

**ИЗ-1**. Зона объектов инженерной инфраструктуры.

**Иные функциональные зоны**

**ПР-2.** Зона промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения.

**ЗП**  **Зона подтопления**

**ЛФ. Земли лесного фонда**

**ВФ. Земли водного фонда**

**ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий**

**Статья 20. Линии градостроительного регулирования**

1.Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки и межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2.На территории населенных пунктов действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1)красные линии;

2)линии регулирования застройки;

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

4)границы зон охраняемого природного ландшафта.

3.Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Даховское сельское поселение» документация по планировке территории.

4.Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Статья 21. Градостроительный регламент**

1.Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в МО «Даховское сельское поселение», принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в соответствующей территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

2.Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства:

-состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия, вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

-расположенные в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

-расположенные в границах территорий общего пользования;

-расположенные в границах отвода транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их целевым назначением.

**Статья22. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1.Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования «Даховское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.Разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии приведения указанных объектов строительства, реконструкции, капитального ремонта в соответствии с основными видами разрешенного использования.

3.Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1)имеют виды их разрешенного использования, не соответствующие градостроительному регламенту;

2)имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, высота/этажность зданий, строений, сооружений) или больше значений, установленных градостроительными регламентами.

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

5.Использование объектов недвижимости, указанных в части 3 настоящей статьи, может осуществляться без установления срока их приведения в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

7.Реконструкция указанных в части 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

8.Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части 3 настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

9.Изменение видов разрешенного использования указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом.

10.Запрещается изменение одного вида несоответствующего градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид несоответствующего использования.

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

12.Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленными градостроительными регламентами.

13.В случае если использование указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 23. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

2.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.

3.Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков обладают:

1)собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений и сооружений;

2)собственники зданий, строений и сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3)лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного целевого использования из состава земель общего пользования);

4)лица, владеющие зданиями, строениями и сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

5)собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются и соблюдаются следующие требования:

а)многоквартирные дома, расположенные в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода жилых помещений первых этажей в нежилые;

б)обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в)соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований);

г)соблюдаются другие требования, установленные жилищным и градостроительным законодательством.

4.Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой вид осуществляется при условии:

1)получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, в случае изменения основного или вспомогательного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования;

2)выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3)получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением встроенных помещений), заключения специально уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство в соответствующих случаях.

5.Решение об изменении одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных на землях, на которых действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 24. Особенности изменения основного вида на другой основной вид разрешенного использования объектов недвижимости**

1.Если при изменении одного основного вида разрешенного использования объекта недвижимости на другой основной вид разрешенного использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, то в этих случаях необходимо разрешение на строительство, получаемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.Если при изменении одного основного вида на другой основной вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, то в этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет заявление о намерении изменить вид использования недвижимости в специально уполномоченный орган, который представляет уведомление о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

3.Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется в порядке, установленном жилищным законодательством.

**Статья 25. Порядок представления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1.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.

2.В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в отдел по землеустройству и имущественным отношениям для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления и направляется в Комиссию.

3.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в установленном действующим законодательством и представительным органом муниципального образования «Даховское сельское поселение» порядке.

4.Заключение о публичных слушаниях по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

5.На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия с учетом заключения специально уполномоченного органа осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования "Даховское сельское поселение".

6.На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования «Даховское сельское поселение» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

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

**Статья 26. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4.В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства копия такого заявления направляется в отдел по землеустройству и имущественным отношениям для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления и направляется в Комиссию.

5.Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в установленном действующим законодательством и Советом народных депутатов муниципального образования «Даховское сельское поселение» порядке.

6.Заключение о публичных слушаниях по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит опубликованию в порядке, установленном для опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

7.На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия, с учетом заключения представительного органа осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение».

8.На основании указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

9.Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

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

**Статья 27.Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков**

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

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

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

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

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

3.Лицо, заинтересованное в разделе земельного участка на несколько земельных участков, объединении земельных участков в один земельный участок, изменении общей границы земельных участков, обращается с заявлением в администрацию муниципального образования «Даховское сельское поселение». К заявлению прилагаются:

1)право устанавливающие и (или) право удостоверяющие документы на земельные участки, из которых при разделе или объединении образуются земельные участки;

2)кадастровые паспорта земельных участков;

3)материалы топографической съемки;

4)согласие в письменной форме всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4.В течении тридцати дней со дня поступления заявления в администрацию муниципального образования «Даховское сельское поселение» глава администрации принимает решение на разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков с учетом требований технических регламентов, законодательства и нормативных правовых актов в области градостроительной деятельности.

**Статья 28. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон**

1.Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2.К жилым зонам могут быть отнесены территории садоводческих и дачных некоммерческих объединений граждан, расположенные в границе населенного пункта, при условии соответствия планировочной организации территории требованиям градостроительных и технических регламентов, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности.

3.Жилые зоны подразделяются на зоны: индивидуальной жилой застройки; развития жилой застройки.

4.Особенности застройки выявляются и устанавливаются в соответствии с градостроительной документацией и сложившимся землепользованием.

5.Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно - досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население.

6.Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного строительства жилых зон.

7.Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с градостроительными регламентами, в случае если до 40% территории используется в соответствии с ее основным назначением.

8.Изменение функционального назначения помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов в капитальном исполнении при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно - имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

9.Субъектами прав на земельные участки под объектами жилого назначения являются их правообладатели (собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) которых находятся данные объекты). Правообладатели объектов жилого назначения обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь инженерные коммуникации, элементы благоустройства.

10.Застройщикам объектов жилищного строительства земельные участки представляются в соответствии с земельным законодательством. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки и межевания.

11.Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать с отступом от красных линий.

12.Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (лоджии, тамбуры, портики и т.д.) вне пределов красных линий (кроме инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

13.Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.

14.Застройку элементов планировочной структуры (микрорайонов, кварталов) необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающим строительством инженерных коммуникаций и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов социально-бытового и культурно - досугового назначения, а также благоустройством в объеме, предусмотренном градостроительными нормативами.

15.Здания и сооружения вспомогательного, обслуживающего назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые и насосные пункты и иные сооружения вспомогательного характера) должны располагаться в глубине территории градостроительного комплекса, компактными группами с обеспечением подъездов и въездов для их обслуживания.

16.В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах с интенсивной посещаемостью следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

17.Строительство индивидуальных гаражей предусматривается на обособленных территориях жилой зоны, преимущественно в составе гаражных объединений.

**Статья 29. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства**

1.Зона индивидуальной усадебной жилой застройки предназначена для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством надземных этажей не более двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2.Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства определяются градостроительными регламентами и нормативными правовыми актами.

3.При проектировании, осуществлении индивидуального жилищного строительства необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

4.Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий, в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа либо строительство объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации.

5.Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента, зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

6.На территории индивидуального жилищного строительства кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка.

7.Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:

-со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

- со стороны смежных земельных участков:

а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м.;

б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями иного вида).

8. До начала строительства застройщик обязан получить в установленном действующим законодательством порядке разрешение на строительство.

9.В период индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз мусора.

10.По окончании индивидуального жилищного строительства застройщик обязан выполнить исполнительную геодезическую съемку законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленение участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

11.После завершения строительства индивидуального жилого дома застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

12.Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

**Статья 30. Особенности застройки и землепользования, центральных общественно-деловых и коммерческих зон**

1.Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны (код зоны Ц) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности человека.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в центральных общественно-деловых и коммерческих зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, многоэтажные гаражи.

2.Центральные общественно-деловые и коммерческие зоны подразделяются на зоны: объектов культурного наследия, делового центра, обслуживания и деловой активности местного значения, открытых рынков оптовой торговли, оптовой торговли, складирования и мелкого производства.

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

4.Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования территории.

5.Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно - досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

6.При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территории размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

**Статья 31. Особенности застройки и землепользования производственной зоны**

1.Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов и гаражных кооперативов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованием технических регламентов.

2.Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными и техническими регламентами.

3.Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4.На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (здание администрации, столовая, медпункт, спортзал, магазины и т.д.).

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

**Статья 32. Особенности застройки и землепользования рекреационной зоны**

1.В состав рекреационной зоны могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, садами, прудами, а также в границах иных территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2.Природно-рекреационные зоны подразделяются на зоны: ландшафтных территорий; парков и набережных; скверов и бульваров; рекреационная; санитарно-защитная.

3.На территориях природно-рекреационной зоны градостроительными регламентами допускается строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - досугового назначения в соответствии с республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования.

4.Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно - досугового назначения должны определяться ландшафтными особенностями территории, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д., должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

5.На территориях природно-рекреационной зоны допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

6.Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом.

7.Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

**Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях зоны сельскохозяйственного использования**

1.В состав зоны сельскохозяйственного использования включены зоны: сельскохозяйственного использования; садоводческих (дачных) товариществ; садоводческих товариществ. Сельскохозяйственные зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2.Территории сельскохозяйственной зоны могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом населенного пункта и настоящими Правилами.

3.Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях сельскохозяйственной зоны определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

4.Земельные участки, входящие в состав сельскохозяйственной зоны, могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

5.Земельные участки, расположенные на территории сельскохозяйственной зоны, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду для садоводства, огородничества, сенокошения и других аналогичных целей, а также для строительства зданий, строений, сооружений, используемых для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

6.Территории сельскохозяйственной зоны могут быть переведены в состав другой территориальной зоны, в порядке, установленном действующим законодательством, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

7.На территориях сельскохозяйственной зоны не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное воздействие на окружающую среду.

8.Планировку и застройку территорий садоводческих или дачных некоммерческих объединений необходимо осуществить в соответствии с градостроительной документацией.

9.Не допускается перевод территории садоводческих (дачных) товариществ в жилую зону без приведения их планировочной структуры в соответствие с установленными государственными нормативами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования жилых зон.

**Глава 5. Регулирование землепользования на территории населенных пунктов**

**Статья 34. Основы землепользования населенных пунктов**

1.Земельные участки, расположенные на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение», используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей и относятся к категории земель населенных пунктов.

2.Использование земель населенных пунктов должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов жителей населенного пункта.

**Статья 35. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности и земель, право распоряжения которыми, предоставлено муниципального образования «Даховское сельское поселение»**

1.Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, а также земельные участки право распоряжения которыми, предоставлено муниципального образования «Даховское сельское поселение» предоставляются для строительства, целей, не связанных со строительством; иных целей.

2.Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду в соответствии с действующим законодательством.

3.Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение» и настоящей главой.

4.Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с действующим законодательством, в порядке, установленным нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования «Даховское сельское поселение».

**Статья 36. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, а также земельные участки право распоряжения которыми, предоставлено муниципального образования «Даховское сельское поселение» на территории населенных пунктов**

1.Предоставление земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности, а также земельных участков право распоряжения которыми, предоставлено муниципального образования «Даховское сельское поселение» осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов, конкурсов, аукционов (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом, настоящими Правилами, документацией по планировке территории.

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

3.Торги могут проводиться по инициативе администрации МО «Даховское сельское поселение» либо на основании заявлений физических или юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства. Порядок проведения торгов определяется действующим законодательством.

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

1)проведение работ по формированию земельного участка;

2)проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельного участка или продаже права на заключение договора аренды земельного участка или предоставление земельного участка в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка. Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка;

3)подписание протокола о результатах торгов (конкурсов, аукционов) или подписание договора аренды земельного участка в результате предоставления земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

5.Земельный участок считается сформированным, если:

1)в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости", проведены работы, в результате которых обеспечена подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

2)определено разрешенное использование земельного участка;

3)определены технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4)принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

5)опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

6.Сформированный земельный участок может быть предоставлен заинтересованному лицу в соответствии с Земельным кодексом.

**Статья 37. Строительство, реконструкция**

1.Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2.При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости 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 недвижимости.

3.В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик:

-заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Республики Адыгея (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы;

-копия разрешения на строительство;

-проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

-копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

-заключение государственной экспертизы.

4.Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта недвижимости в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), 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. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта недвижимости, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, 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 качества применяемых строительных материалов.

5.Отклонение параметров объекта недвижимости от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6.В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

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

8.В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

-государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

-строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9.Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Республики Адыгея, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в предыдущем абзаце данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

10.Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

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

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта недвижимости лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль выполнения работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта недвижимости и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля безопасности строительных конструкций должен проводиться контроль над выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта недвижимости и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта недвижимости должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

**Статья 38. Условия установления публичных сервитутов**

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

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

3.Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Статья 39. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1.Резервирование земель на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд допускается в порядке, установленном действующим законодательством.

2.В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность физических и юридических лиц не допускается.

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

4.Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются администрацией муниципального образования «Даховское сельское поселение».

**Глава 6. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

**Статья 40. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования «Даховское сельское поселение»**

1.Планировочная организация и застройка территории МО «Даховское сельское поселение» должна отвечать требованиям создания среды, максимально соответствующей назначению населенного пункта и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2.Для решения этих задач необходимо:

1)обеспечить эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане, документации по планировке территории, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик;

2)учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в населенном пункте объектов историко-культурного наследия;

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

4)обеспечивать гражданам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3.Застройка территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Республики Адыгея, генеральным планом, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

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

5.Изменение документации территориального планирования, градостроительного зонирования, по планировке территории населенного пункта, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменение принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с проведением публичных слушаний.

6.Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории населенного пункта осуществляется на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешений на строительство, выданных уполномоченными органами администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение».

Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешений на строительство не требуется, устанавливается законодательством о градостроительной деятельности.

7.Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

8.Юридические и физические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществить снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

9.До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территории, строительство новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

10.Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента, зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

11.До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольную геодезическую съемку законченного строительством объекта и передать ее безвозмездно в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

12.Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, проходы, озеленение, наружное освещения и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

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

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

**Статья 41. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости**

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

**Статья 42. Проведение инженерных изысканий**

1.Инженерные изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии права осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

2.Регистрация начала выполнения инженерных изысканий производится специально уполномоченным органом.

3.Технический отчет по инженерным изысканиям передается в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Даховское сельское поселение».

**Статья 43. Проектная документация объекта капитального строительства**

1.Проектная документация представляет собой документацию, содержащую текстовые и графические материалы и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2.Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

3.Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5.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.

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

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

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

Инженерные изыскания проводятся физическими и юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

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

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

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

**Статья 44. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1.Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением случаев, указанных в пункте 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Республики Адыгея или подведомственным ему государственным учреждением.

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

3.Проектная документация согласовывается специально уполномоченным органом и утверждается застройщиком или заказчиком.

4.Утвержденная проектная документация в составе других документов является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Статья 45. 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, а также их капитальный ремонт.

2.В границах муниципального образования "Даховское сельское поселение" разрешение на строительство выдается администрацией муниципального образования «Даховское сельское поселение».

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Адыгея применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

-на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

-которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Республики Адыгея, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

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

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

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

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

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

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

4.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации":

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-право устанавливающие документы на земельный участок;

-градостроительный план земельного участка;

-материалы, содержащиеся в проектной документации:

-пояснительная записка;

-схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

-схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории, - применительно к линейным объектам;

-схемы, отображающие архитектурные решения;

-сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения;

-проект организации строительства;

-проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

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

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

-согласие всех правообладателей объекта в случае реконструкции такого объекта.

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

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

-право устанавливающие документы на земельный участок;

-градостроительный план земельного участка;

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

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 4 и 5 настоящей статьи документов.

Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

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

-проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

7.Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

-строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

-строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

-иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

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

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

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

11.Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

**Статья 46. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**

1.Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешений на строительство, обязаны соблюдать:

а)требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б)требования технических регламентов, в том числе противопожарные требования, требования обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений и их частей.

**Статья 47. Разбивка осей зданий**

1.Специально уполномоченный орган после выдачи разрешения на строительство, выполняет разбивку осей зданий и сооружений или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

2.Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно требованиям технических регламентов и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.

3.Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.

4.Вынос в натуру трасс внутри площадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.

5.Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

**Статья 48. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и строительного надзора**

1.Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

**Статья 49. Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию**

1.Выдача разрешений на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в администрацию муниципального образования «Даховское сельское поселение». К заявлению прилагаются документы, перечень которых определен частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.Отдел по землеустройству и имущественным отношениям в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязано обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

-отсутствие документов, указанных статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

-несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

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

-несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

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

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

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

6.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесении изменений в документы государственного учета реконструируемого объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

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

**Статья 50. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости**

1.Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2.Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3.Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

-собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

-собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

-лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

-лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

-лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды, при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

-собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4.Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

-получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

-выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

-получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от специально уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

**Статья 51. Контроль за осуществлением застройки на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение»**

1.Специально уполномоченный орган, иные уполномоченные органы осуществляют контроль за соблюдением органами местного самоуправления градостроительных отношений, положений и требований, содержащихся:

1)в соответствующих нормативных правовых актах Республики Адыгея и нормативных правовых актах Майкопского района по вопросам градостроительной деятельности;

2)в соответствующих документах территориального планирования, республиканских и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства местного значения.

2.Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий вправе:

1)проводить проверки, в том числе и выездные, по итогам которых составляется акт;

2)производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;

3)обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлением об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешения на строительство;

4)обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;

5)направлять в установленном порядке в соответствующие службы материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;

6)осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.

3.Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 52. Общие положения организации и проведения публичных слушаний**

1.Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с действующим законодательством и решением представительного органа муниципального образования «Даховское сельское поселение».

2.Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки назначаются главой муниципального образования «Даховское сельское поселение» и проводятся Комиссией.

3.Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» о назначении публичных слушаний.

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

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

6.Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

**Статья 53. Принятие решения о проведении публичных слушаний**

1.Решение о проведении публичных слушаний принимается главой муниципального образования «Даховское сельское поселение» в форме постановления администрации.

2.В постановлении администрации о проведении публичных слушаний указываются:

1)наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;

2)сроки и порядок проведения публичных слушаний;

3)место проведения публичных слушаний;

4)иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

**Статья 54. Сроки проведения публичных слушаний**

1.Публичные слушания по проекту решения представительного органа о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2.Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента официального опубликования информации о времени и месте их проведения.

3.Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, на основании решения администрации муниципального образования «Даховское сельское поселение» проводятся в течение одного месяца с момента официального опубликования информации о времени и месте их проведения.

**Статья 55. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

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

2)обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает на официальном сайте администрации «Майкопский район» в сети "Интернет";

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

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

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

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

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

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

9)оповещает население и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее чем за 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

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

11)осуществляет иные полномочия.

**Статья 56. Проведение публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила**

1.Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы муниципального образования «Даховское сельское поселение» .

2.Организация и проведение публичных слушаний осуществляется с учетом положений настоящей главы.

3.После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе муниципального образования «Даховское сельское поселение». Глава принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в представительный орган муниципального образования «Даховское сельское поселение».

Обязательным приложением к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 57. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1.Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию.

2.Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой, расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого и спрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет письменные приглашения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующих разрешений правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому и спрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому и спрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому и спрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения объекта, в отношении которого оно и спрашивается и месте проведения публичных слушаний.

4.Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется действующим законодательством.

5.На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или о соответствующем отказе с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования «Даховское сельское поселение».

6.На основании рекомендаций Комиссии муниципального образования «Даховское сельское поселение» в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает соответствующее решение или отказывает в принятии такого решения. Указанное решение публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте администрации муниципального образования «Майкопский район» в сети "Интернет".

**Статья 58. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1.Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектам межевания территории проводятся Комиссией по решению главы муниципального образования «Даховское сельское поселение».

2.Порядок организации и проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории, определяется действующим законодательством и представительным органом «Даховское сельское поселение».

3.Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний направляет главе муниципального образования «Даховское сельское поселение» подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

4.Глава муниципального образования «Даховское сельское поселение» с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории и проекту межевания территории или отклонении такой документации и о направлении на доработку.

**Глава 8. Заключительные положения**

**Статья 59. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**.

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

2.В течение четырнадцати дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования «Даховское сельское поселение».

3.Ранее принятые нормативные правовые акты муниципального образования «Даховское сельское поселение» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащий настоящим Правилам.

4.Действия настоящих Правил не распространяются на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительства, реконструкцию и капитальный ремонт не истек и объем капитального строительства превышает 10% степени готовности объекта строительства или реконструкции.

**Статья 60. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

После введения в действие настоящих Правил администрация муниципального образования «Даховское сельское поселение» на основании соответствующих заключений Комиссии вправе принимать решения о:

1)подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план муниципального образования «Даховское сельское поселение» с учетом и в развитие настоящих Правил;

2)приведение в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Виды и состав территориальных зон

1.Настоящими Правилами устанавливаются следующие виды территориальных зон на территории муниципального образования «Даховское сельское поселение» Республики Адыгея:

**Жилые функциональные зоны:**

**Ж-1**. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства.

**Ж-2**. Зона развития жилой застройки

**Общественно - деловые функциональные зоны:**

**ОД-1.** Зона административно-деловых и обслуживающих объектов

**ОД-2.** Зона объектов образования, спорта, здравоохранения и социальной защиты

**Рекреационные функциональные зоны:**

**Р-1.** Зоны парков, скверов, бульваров (общего пользования).

**Р-2**. Зоны объектов отдыха и туризма.

**Производственные функциональные зоны.**

**П-1.** Зона промышленных объектов.

**Зона сельскохозяйственного использования:**

**СХ-1.** Зона сельскохозяйственного использования.

**СХ-2**. Земли сельскохозяйственного назначения.

**Зоны специального назначения:**

**СНЗ-1.**Зона кладбищ.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**:

**ИЗ-1**. Зона объектов инженерной инфраструктуры.

**Иные функциональные зоны**

**ПР-2.** Зона промышленности, энергетики, транспорта, связи, обороны и иного специального назначения.

**ЗП**  **Зона подтопления**

**ЛФ. Земли лесного фонда**

**ВФ. Земли водного фонда**

**ООПТ. Земли особо охраняемых природных территорий**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и личного подсобного хозяйства муниципального образования «Даховское сельское поселение»**

**Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с земельными участками. Минимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 400 кв.м., максимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ 2000 кв.м.

-блокированные жилые дома;

-отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью,

-здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура,

-общеобразовательные учреждения,

-аптеки;

-архивы, библиотеки, информационные центры, административные здания;

-бани;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-музеи, выставочные залы;

-магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;

-объекты, связанные с отправлением культа;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные в границах домовладения с ограничением по времени работы;

-парки, скверы, бульвары;

-поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

-почтовые отделения;

-сады, огороды;

-спортивные площадки;

-школы начальные и средние;

-салоны красоты, парикмахерские;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью, гостевые дома.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

**-**медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты,

-молочные кухни,

-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

-индивидуальные бани, надворные туалеты;

-объекты индивидуальной трудовой деятельности (без нарушения принципов добрососедства);

-отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки на 1 - 3 автомобиля;

-противопожарное оборудование (гидранты, резервуары и т.д.);

-площадки для сбора мусора;

- сады, огороды, палисадники;

-строения для домашних животных;

-теплицы, оранжереи;

- пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты,

- прачечные и химчистки,

- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованные изделия, изделия народных промыслов),

- хозяйственные постройки.

**Условно разрешенные виды использования:**

-ветлечебницы без постоянного содержания животных;

-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

-клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;

-магазины товаров первой необходимости площадью застройки менее 150 кв. м;

-мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия народных промыслов и т.д.);

-отделения, участковые пункты милиции;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения, расположенные за пределами домовладения;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские;

-приемные пункты прачечных и химчисток;

-парковки автомобилей;

-спортзалы, залы рекреации, теннисные корты;

-авторемонтные мастерские, мойки автомобилей;

-участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов, хлебобулочных и кондитерских изделий, площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей.

-объекты распространения рекламной информации

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Минимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ - 400 кв. м., максимальная площадь для ЛПХ и ИЖС - 2000 кв. м.

2.Минимальный отступ строений от фронтальной границы земельного участка - от 0 до 6 м (иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки).

3.Минимальные отступы строений от боковых границ земельного участка, а также расстояния между строениями.

-для отдельно стоящего индивидуального жилого дома при новом строительстве - 3 м, в существующей застройке 1 м; для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); 3 м - в иных случаях:

-хозяйственных и прочих строений - 1 м;

-открытой стоянки - 1 м;

-отдельно стоящего гаража - 1 м;

Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на смежных земельных участках принимать не менее 6 метров. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4.Максимальная высота строений:

-для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

5.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6.При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

7.Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:

-со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

-со стороны смежных земельных участков:

а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).

8.Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей -400 кв. м. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований. Ширина земельного участка для отдельно стоящих жилых домов должна составлять не менее 8 метров по фасадной части, при сблокированной застройке не менее 11,5 м.

9.Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров для ИЖС и ЛПХ .

10.Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

-имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

В жилой застройке посадка деревьев и высокорослых кустарников должна осуществляться не менее 3 метров от границы земельного участка, низкорослых кустарников не менее 1 метра от границы земельного участка.

**Ж-2. Зона развития жилой застройки**

Зона выделена для формирования жилых районов, кварталов с последующим определением и уточнением необходимых размеров и параметров жилой застройки, а также набора услуг для населения по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления и после разработки проектов планировки территории. Перечень видов разрешенного использования земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства в этой зоне уточняются посредством внесения изменений и дополнений в настоящие Правила.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома;

- блокированные двухквартирные и многоквартирные малоэтажные жилые дома с земельными участками;

- малоэтажные многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- амбулаторно-поликлинические учреждения;\*

- здания и помещения аптек;

- объекты торговли не более 150 кв.м;

- сады, скверы, бульвары;

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- строения для содержания домашних животных и птицы;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- магазины товаров первой необходимости (встроенные в капитальных и жилых зданиях), общей площадью не более 250 кв м;\*

- временные объекты торговли (киоски, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения не более 50 кв м;\*

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;\*

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;\*

- объекты, связанные с отправлением культа;\*

- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства), мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;

- кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 140 кв.м., а здание выходит фасадом на улицу шириной не менее 20 м. с отступом от красной линии не менее 3 м.\*;

- объекты бытового назначения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);

- административно-управленческие и коммерческие объекты;\*

- финансово-кредитные объекты;\*

- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;\*

- парикмахерские;

- кабинеты практикующих врачей;

- центры народной и традиционной медицины;

- библиотеки;

- площадки для сбора мусора;

- площадки для выгула собак;

- участки по изготовлению кулинарных полуфабрикатов хлебобулочных и кондитерских изделий площадью застройки не более 200 м и высотой здания не выше 2-х этажей.

\* объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог всех типов, являющихся территориями общего пользования.

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Минимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ - 400 кв. м., максимальная площадь земельного участка для ИЖС и ЛПХ — 2000 кв. м.

2.Минимальный отступ строений от фронтальной границы земельного участка - от 0 до 6 м (иной показатель может быть установлен линией регулирования застройки).

3.Минимальные отступы строений от боковых границ земельного участка, а также расстояния между строениями.

-для отдельно стоящего индивидуального жилого дома при новом строительстве - 3 м, в существующей застройке 1 м; для сблокированного жилого дома: 0 м - в случае примыкания к другой части дома (при обязательном наличии брандмауэрной стены); 3 м - в иных случаях:

-хозяйственных и прочих строений - 1 м;

-открытой стоянки - 1 м;

-отдельно стоящего гаража - 1 м;

Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на смежных земельных участках принимать не менее 6 метров. Указанные расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4.Максимальная высота строений:

-для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м;

-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

Исключение составляют шпили, башни, флагштоки.

5.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

6.При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные, санитарные и бытовые расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

7.Требования к ограждению земельных участков объектов индивидуального жилищного строительства:

-со стороны улиц характер ограждения и его высота определяются градостроительным планом земельного участка и эстетическими требованиями;

-со стороны смежных земельных участков:

а) высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

б) ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли (по согласованию между соседями - иного вида).

8.Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей -400 кв. м. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований. Ширина земельного участка для отдельно стоящих жилых домов должна составлять не менее 8 метров по фасадной части, при сблокированной застройке не менее 11,5 м.

9.Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. метров для ИЖС и ЛПХ.

10.Допускаются отклонения от предельных параметров отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

-имеются положительные заключения лицензированных организаций о возможности отклонения от нормативных противопожарных, санитарных и бытовых расстояний между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

В жилой застройке посадка деревьев и высокорослых кустарников должна осуществляться не менее 3 метров от границы земельного участка, низкорослых кустарников не менее 1 метра от границы земельного участка.

**Общественно-деловые функциональные зоны**

**ОД-1 Зона административно-деловых и обслуживающих объектов**

**Основные виды разрешенного использования:**

Зона административно-деловой выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров, районов и полосных центров вдоль улиц с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-административные здания, общественные организации, суды, конторы различных организаций, фирм, компаний;

-банки, биржи, страховые компании;

-офисы, конторы;

-объекты, связанные с отправлением культа;

-отдельно стоящие жилые дома на одну семью с приусадебными участками; сблокированные жилые дома на одну семью с приусадебными участками;

-сблокированные жилые дома на одну семью без приусадебных участков;

-многоквартирные жилые дома;

-аптеки;

-административные здания, офисы;

-архивы, библиотеки, информационные центры;

-банки, отделения банков;

-банкоматы, платежные терминалы;

-бильярдные;

-выставочные залы, музеи;

-высшие и средние учебные заведения;

-гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения высотой не более 9 этажей;

-издательства и редакционные офисы;

- компьютерные центры, интернет-кафе;

-клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения, танцзалы, дискотеки;

-кинотеатры, видеосалоны;

-магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв. м;

-многоквартирные жилые дома в 4 - 5 этажей;

-научные, проектные и конструкторские организации, за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;

-отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;

-участковые пункты милиции;

-предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);

-поликлиники, консультативные поликлиники;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;

-приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

-рекламные агентства;

-спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы (при размещении на земельных участках, соразмерных целому кварталу, выделять в специальную зону);

-суды и юридические конторы;

-транспортные агентства по продаже авиа - и железнодорожных билетов и предоставлению авиа - и прочих сервисных услуг;

-фирмы по предоставлению услуг сотовой, пейджинговой и иной связи;

-фотосалоны;

-центры медицинской консультации населения;

-центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, тиражирование, ламинирование, брошюровка и пр.);

-школы начальные и средние;

-юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;

-объекты распространения рекламной информации.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и**

**условно разрешенным видам использования:**

-открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м

общей площади зданий общественного назначения;

-объекты пожарной охраны и безопасности;

-коммерческие гаражи подземные или надземные в зданиях общей площадью более

400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов**

**капитального строительства:**

-автозаправочные станции;

-антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

-АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП;

-больницы, госпитали общего типа;

-временные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

-гаражи, встроенные в жилые дома, жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с малыми участками);

-многоквартирные жилые дома более 12 этажей;

-отделения полиции;

-общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

-общежития, связанные с производством и образованием;

-рынки открытые и закрытые;

-площадки для выгула собак;

-станции скорой помощи;

-универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

-стоянки для автомобильного транспорта;

-питомники растений.

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Размеры земельных участков под многоквартирную жилую застройку, общественные здания и сооружения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1.Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

2.Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений

не более 10% площади первого этажа дома.

3.Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей до 12 с

возможным использованием мансардных этажей; высота от уровня земли до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки без ограничения.

**ОД-2. Зоны объектов образования, спорта, здравоохранения и социальной защиты**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

**-**больницы, роддома, госпитали общего типа;

-дома ребенка;

-зеленые насаждения;

-консультативные поликлиники;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-аптеки;

-поликлиники.

-спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;

-школы начальные и средние.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

-объекты пожарной охраны и безопасности;

-общественные туалеты площадью не более 80 кв. м.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;

-интернаты для престарелых и инвалидов;

-магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв. м;

-научно-исследовательские, лабораторные корпуса;

-отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

-отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи;

-открытые автостоянки;

-приюты, ночлежные дома;

-профилактории;

-парковки;

-специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания населения;

-хосписы.

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1.Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

2.Площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.

3.Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей - до 9; высота от уровня земли до верха кровли - не более 36 м.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1)минимальная площадь земельных участков:

для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300 квадратных метров;

2)минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 3 метра;

3)максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

4) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

**Производственные функциональные зоны**

**П-1. Зоны промышленных объектов**

**Зона промышленных объектов** выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Санитарно-защитная зона не установлена.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-аптеки;

-административные здания, офисы, конторы;

-авторемонтные мастерские;

-автобусные и троллейбусные парки;

-гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

-гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

-коммунально-складские и производственные предприятия различного профиля;

-кафе, закусочные столовые в отдельно стоящем здании общей площадью не более 250 кв. м;

-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

-объекты складского назначения различного профиля;

-объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

-отделения, участковые пункты милиции;

-объекты пожарной охраны и безопасности; общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

-парки, скверы;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

-проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;

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

-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

-промышленные предприятия и коммунально-складские объекты;

-пожарные части;

-пункты первой медицинской помощи;

-почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

-питомники растений;

-питомники для содержания животных;

-рынки открытые и закрытые;

-теплицы;

-станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения; -объекты распространения рекламной информации.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-автозаправочные станции, автосервис;

-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

-ветеринарные приемные пункты;

-магазины, торговые центры;

-некапитальные объекты торгового назначения и бытового обслуживания;

-отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

-объекты военного назначения;

-отдельно стоящие объекты полиции, военкоматов, ГО и ЧС и т.д.;

-станции скорой помощи;

-тюрьмы;

-универсальные спортивные и развлекательные комплексы.

**Предельные параметры земельных участков:**

1.Размеры земельных участков под зданиями и сооружениями производственного и иного назначения определяются проектом межевания на основе проекта планировки в соответствии с действующими нормативами.

Предельные параметры разрешенного строительства в пределах земельного участка:

1.Минимальные размеры отступов от границ земельных участков определяются проектами планировки или техническими нормативами (за исключением случаев, когда отсутствует градостроительная документация или действие технических нормативов не распространяется на данный земельный участок).

**Рекреационные функциональные зоны**

**Р-1. Зона парков, скверов, бульваров (общего пользования)**

**Основные виды разрешенного использования:**

-парки, скверы;

-лесопарки, иные зеленые насаждения;

-благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально декоративного искусства и т.п.);

-обустройство набережных, берегоукрепление;

-спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.);

-общественные туалеты;

-объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

-автостоянки;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подъездные пути (площадки);

-вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

- центры обслуживания туристов;

Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1. минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50 процентов.

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

**Р-2. Зоны объектов отдыха и туризма**

**Основные виды разрешенного использования:**

**-**парки, скверы;

-лесопарки, иные зеленые насаждения;

-благоустройство территории, возведение и установка малых архитектурных форм, размещение малых архитектурных форм культового значения (фонтаны и иные малые архитектурные формы, поклонные кресты, газоны, клумбы, коммунальное оборудование, произведения монументально-декоративного искусства и т.п.);

-обустройство набережных, берегоукрепление;

-спортивные объекты (спортзалы, универсальные спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы, велотреки, спортплощадки, стадионы и т.п.);

-общественные туалеты;

-объекты инженерного обеспечения городского значения (объекты сотовой связи, объекты водо-, газо-, электроснабжения и т.п.);

-автостоянки;

-бассейны, в том числе с элементами аквапарков;

-пункты прокатов туристического инвентаря;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подъездные пути (площадки);

-вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

**Условно разрешенные виды использования:**

-гостевые дома, центры обслуживания туристов, мотели;

-Запрещается размещение объектов, вредных для здоровья населения (магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

**Предельные параметры разрешенного строительства:**

1. минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5 метров.

Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50 процентов.

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

**СХЗ. 501. Зоны сельскохозяйственного использования**

**Зона сельскохозяйственного использования** СХ-1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-водоемы;

-животноводческие фермы;

-луга, пастбища;

-лесозащитные полосы;

-поля и участки для выращивания сельхозпродукции;

-личные подсобные хозяйства.

-сельскохозяйственные предприятия;

-опытно-производственные хозяйства;

-отдельно стоящие жилые дома на одну семью;

-теплицы, парники;

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

-научно-исследовательские учреждения;

-образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

-перерабатывающие предприятия;

-замкнутые водоемы;

-склады;

-инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

-инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

-карьеры.

**СХ-2. Земли сельскохозяйственного назначения.**

**Основные виды разрешенного использования:**

-сельскохозяйственные предприятия;

-опытно-производственные хозяйства;

-теплицы, парники;

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

-научно-исследовательские учреждения;

-образовательные учреждения для сельскохозяйственного производства;

-перерабатывающие предприятия;

-замкнутые водоемы;

-склады;

-инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды);

-инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

**Условно разрешенные виды использования:**

-карьеры.

**СНЗ.-1. Зоны кладбищ**

**Зоны кладбищ** выделены для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-административные здания, связанные с обслуживанием объектов;

-действующие кладбища;

-кладбища, закрытые на период консервации;

-мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

-магазины по продаже ритуальных принадлежностей;

-объекты, связанные с отправлением культа;

-парковки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

-объекты пожарной охраны и безопасности;

-общественные туалеты площадью не более 80 кв. м;

-хозяйственные корпуса.

**ИТ. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР**

**ИТ-1. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

**Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);

-объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

**Вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования:**

- мемориалы, скверы.

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-отдельно стоящие объекты полиции, военкоматов, ГО и ЧС и т.д.;

**ПР-2. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи обороны и иного значения.**

Зона ПР-2. предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

**ЗП Зона подтопления**

Зона ограничения строительства (реконструкции) жилых домов и иных объектов капитального строительства в зонах, подверженных паводкам и примыкающих к ним территориям. Указанная зона выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в разных функциональных зонах.

В соответствии с протоколом совещания у Заместителя председателя правительства Российской Федерации Д.Н. Козака от 17 июля 2012г. № ДК-П4-118пр, строительство, реконструкция жилых домов и иных объектов капитального строительства в указанной функциональной зоне запрещается.

Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в зоне ограничения строительства, осуществляется по согласованной с органами ЧС проектной документации, предусматривающей защиту от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, характерной для данной зоны. Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды использования, определяются по карте градостроительного зонирования, но с учетом ограничений и рекомендаций, указанных в документации по защите от ЧС природного и техногенного характера и согласованной с органами ЧС.

**ЗЛ. Зоны лесного фонда.**

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-лесные массивы;

лесопарки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-прокат игрового и спортивного инвентаря;

-спортплощадки;

-игровые площадки, площадки для национальных игр;

-места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

-пляжи;

-общественные туалеты;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-объекты пожарной охраны;

-площадки для мусоросборников.

**Условно разрешенные виды использования:**

-тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;

-спортклубы;

-парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

объекты инженерного обеспечения.

**ВФ. Зона земель водного фонда**

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны водных объектов.

В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ООПТ. Зона земель особо охраняемых природных территорий**

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны особо охраняемых природных территорий.

В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.