**ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Положение 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.**

1.1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

1.2 Правовой статус и сфера действия Правил

1.3 Назначение и содержание Правил.

1.4 Цели и задачи градостроительного зонирования.

1.5 Объекты и субъекты градостроительных отношений.

1.6 Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.

1.7 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1.8 Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1.9 Ответственность за нарушение Правил.

1.10 Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки.

1.11 Полномочия администрации городского поселения в области землепользования и застройки.

1.12 Полномочия отдела архитектуры, градостроительной деятельности и и сопровождения инвестиционных проектов администрации Сальского района.

1.13 Полномочия отдела территориального планирования и имущественных отношений администрации городского поселения.

1.14 Полномочия Комиссии по вопросам землепользования и застройки на территории Сальского района.

**Положение 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**.

2.1 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.2 Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.3 Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Положение 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления городского поселения.**

3.1 Назначение, виды и состав документации по планировке территории городского поселения.

3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.

3.3 Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.

3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.

3.5. Комплексное освоение территории

3.6 Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

**Положение 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

4.1 Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

4.2 Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

4.3 Полномочия Комиссии в области организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

4.4 Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

4.5 Особенности организации проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в них.

**Положение 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.**

**Положение 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.**

6.1 Виды зон градостроительных ограничений.

6.2 Зоны с особыми условиями использования территорий поселения.

6.3 Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.

6.4 Зоны действия публичных сервитутов.

6.5 Зоны особо охраняемых территорий поселения.

6.6 Планировочная организация территории поселения.

6.7 Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

6.8 Линии градостроительного регулирования.

6.9 Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6.10 Порядок принятия решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

6.11 Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства.

6.12 Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.

6.13 Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения.

6.14 Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий.

6.15 Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования.

6.16 Особенности использования и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам землепользования и застройки

6.17 Особенности размещения отдельных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

6.18 Основы землепользования в поселении.

6.19 Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения.

6.20 Публичные сервитуты.

6.21 Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

6.22 Градостроительная ценность территории поселения. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей.

6.23 Муниципальный земельный контроль.

6.24 Основные принципы организации застройки территории поселения.

6.25 Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

6.26 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

6.27 Проектная документация объекта капитального строительства.

6.28 Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.

6.29 Выдача разрешения на строительство.

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

6.31 Разбивка осей зданий.

6.32 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.

6.33 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

6.34 Контроль за осуществлением застройки на территории поселения.

6.35 Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.

6.36 Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации.

**ПОЛОЖЕНИЕ 1.**

**Регулирование землепользования и застройки**

**органами местного самоуправления.**

**1.1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.**

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Ростовской области, муниципального образования «Сальский район», муниципального образования «Сальское городское поселение».

**1.2 Правовой статус и сфера действия Правил**

Настоящие Правила подлежат применению на территории Сальского городского поселения закреплённой законом Ростовской области от 27.12.2004 № 233-ЗС «Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования «Сальский район» и муниципальных образований в его составе».

**1.3 Назначение и содержание Правил.**

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Сальского городского поселения (далее – поселения), сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории поселения;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

**1.4 Цели и задачи градостроительного зонирования.**

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

1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития поселения, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной 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 капитального строительства;

3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство земельных участков и объектов капитального строительства посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида их использования в соответствии с градостроительным регламентом.

**1.5 Объекты и субъекты градостроительных отношений.**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;

2) физические и юридические лица.

**1.6 Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения.**

На территории поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:

1) Собранием депутатов Сальского городского поселения;

2) Администрацией Сальского городского поселения;

3) Отделом архитектуры, градостроительной деятельности и сопровождения инвестиционных проектов администрации Сальского района;

4) Комиссией для проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Сальского района (далее – Комиссия).

**1.7 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте в сети «Интернет».

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

**1.8 Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.**

Физические и юридические лица участвуют в принятии решений по следующим вопросам:

-участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

-обращаются в администрацию городского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

-являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

-осуществлять иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. Порядок участия физических и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, федеральным законодательством и законами Ростовской области.

3. 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.

**1.9 Ответственность за нарушение Правил.**

Ответственность за нарушение настоящих Правил влечет за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

**1.10 Полномочия представительного органа поселения в области землепользования и застройки.**

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

1) установление, изменение и отмена местных налогов и сборов Сальского городского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

2) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Сальского городского поселения;

3) контроль за исполнением органами местного самоуправления и должностными лицами местного самоуправления Сальского городского поселения полномочий по решению вопросов местного значения;

4) утверждение правил благоустройства территории Сальского городского поселения;

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

2. Полномочия председателя Собрания депутатов городского поселения исполняет глава Сальского городского поселения.

**1.11 Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки**.

1. К полномочиям администрации Сальского городского поселения в области земельно-имущественных отношений и градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение правил благоустройства территории Сальского городского поселения, устанавливающих, в том числе требования по содержанию зданий (включая жилые дома), сооружений и земельных участков, на которых они расположены, к внешнему виду фасадов и ограждений соответствующих зданий и сооружений, перечня работ по благоустройству и периодичность их выполнения;

2) устанавление порядка участия собственников зданий (помещений в них) и сооружений в благоустройстве прилегающих территорий;

3) организация благоустройства территории поселения (включая освещение улиц, озеленение территории, установку указателей с наименованиями улиц и номерами домов, размещение и содержание малых архитектурных форм), а также использование, охрану, защиту, воспроизводство городских лесов, лесов особо охраняемых природных территорий, расположенных в границах населенных пунктов Сальского городского поселения;

4) разработка проектов генеральных планов Сальского городского поселения, правил землепользования и застройки;

5) утверждение подготовленную на основе генеральных планов Сальского городского поселения документацию по планировке территории;

6) выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории Сальского городского поселения;

7) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Сальского городского поселения;

8) резервирование земли и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах Сальского городского поселения для муниципальных нужд;

9) осуществление муниципального земельного контроля в границах Сальского городского поселения;

10) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Сальского городского поселения Уставом городского поселения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

2. В целях реализации полномочий администрации Сальского городского поселения в области имущественно-земельных отношений и градостроительной деятельности главой администрации Сальского городского поселения издаются правовые акты в соответствии с предоставленными полномочиями.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» нормативно правовые акты издаются администрацией Сальского района.

**1.12 Полномочия отдела архитектуры, градостроительной деятельности и сопровождения инвестиционных проектов администрации Сальского района.**

К полномочиям отдела архитектуры, градостроительной деятельности и сопровождения инвестиционных проектов администрации Сальского района относятся:

1. Направление материалов о нарушении градостроительного и земельного законодательства Российской Федерации в соответствующие органы для привлечения виновных лиц к дисциплинарной, административной или уголовной ответственности.

2. Обращение в соответствующие органы с предложениями о приостановлении строительства, осуществляемого с нарушением утвержденных проектов.

3. Организация конкурсов среди творческих коллективов на разработку архитектурной, градостроительной и проектной документации, программ, концепций.

4. Отказы в согласовании проектной документации:

1) выполненной с нарушением архитектурно-планировочных заданий и действующих норм и правил;

2) разработанной лицом, не имеющим лицензии на право осуществления архитектурной деятельности, в других случаях, предусмотренных законом.

5. Привлечение экспертов и общественности при обсуждении важных архитектурных, градостроительных решений и проектов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации».

6. Отклонение предложений по предварительному размещению объектов архитектуры, градостроительства и строительства, а также по предоставлению земельных участков, противоречащие утвержденной градостроительной документации.

7. Выполнение запросов от органов статистики, организаций и учреждений, независимо от ведомственной подчиненности и форм собственности, необходимые статистические, кадастровые, плановые и отчетные данные по вопросам архитектуры, градостроительства строительства, землепользования, создания и использования объектов недвижимости.

8. Иные полномочия, отнесенные к их компетенции положением об отделе архитектуры и сопровождения инвестиционных проектов администрации Сальского района

**1.13 Полномочия отдела территориального планирования и имущественных отношений администрации городского поселения**

Задачами отдела является:

1) ведение работы по управлению и распоряжению муниципальным имуществом, муниципальными землями, земельными участками, на которые возникает право муниципальной собственности;

2) осуществление работ по:

-реализации на основе законодательства Российской Федерации единой политики приватизации муниципального имущества, а также участие в разграничении государственной собственности на недвижимое имущество;

-учету и ведению реестра муниципального имущества;

-оценке муниципального имущества в установленном порядке;

-подготовке прогнозов поступления средств от приватизации, управления и распоряжения муниципальной собственностью и земельными участками;

-выявлению и рациональному использованию бесхозяйного имущества, расположенного на территории поселения;

-внесению изменений в генеральный план поселения, подготовке и внесению изменений в правила землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

3) проведение муниципального земельного контроля по использованию и охране земель на территории поселения;

4) организация и осуществление контроля за соблюдением:

-порядка распоряжения объектами жилого и нежилого фонда, находящимися в муниципальной собственности, а также использованием указанных объектов по назначению;

-требований сохранения, использования и охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального и местного значения, их территорий и зон их охраны.

5) реализация полномочия органа местного самоуправления в жилищной сфере, в части выдачи решений о перепланировке (переустройстве) жилых помещений и выдачи решений о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение;

6) взаимодействие с органами государственной регистрации, кадастра и картографии, технической инвентаризации, отделами администрации Сальского района, управлением имущественных отношений Сальского района, а также налоговыми органами в соответствии со своей компетенцией.

К полномочиям отдела территориального планирования и имущественных отношений в пределах установленных задач и функций относят:

1) выполнение запросов от имени главы администрации Сальского городского поселения и получение в установленные сроки информации о деятельности предприятий, учреждений, организаций на территории Сальского городского поселения;

2) привлечение юридических и физических лиц, экспертов, специалистов на договорной основе для выполнения работ, подготовки проектов документов, дачи заключений по вопросам;

3) участие в подготовке:

-нормативных правовых актов;

-документов по управлению и распоряжению земельными участками на территории Сальского городского поселения;

-местных программ, связанных с регулированием земельных отношений, рациональным использованием и охраной земель, вопросам экологии.

4) иные полномочия, отнесенные к компетенции отраслевого органа в соответствии с положением об отделе территориального планирования и имущественных отношений администрации Сальского городского поселения

**1.14 Полномочия Комиссии по вопросам землепользования и застройки на территории Сальского района.**

1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки является постоянно действующим консультативным органом при администрации Сальского района. Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Сальского района.

2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки создается в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий поселений Сальского района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследования;

2) создания условий для планировки территорий муниципального образования;

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

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

5) реализации прав граждан, проживающих на территории муниципального образования, на благоприятные условия жизнедеятельности;

6) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное разрешение;

7) информирование общественности и обеспечение права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Сальского района решений по вопросам землепользования и застройки.

3. В своей деятельности Комиссия руководствуется законодательством Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного управления, а также настоящими Правилами.

4. Комиссия осуществляет свою деятельность во взаимодействии с администрациями поселений Сальского района.

5. Комиссия создается для рассмотрения следующих вопросов:

1) проектов генеральных планов поселений Сальского района и проектов внесения изменений в них;

2) проектов правил землепользования и застройки и проектов внесения изменений в них;

3) проектов документации по планировке территории и проектов внесения изменений в них;

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

5) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В состав Комиссии входят: председатель, заместитель председателя, секретарь и члены комиссии. Комиссию возглавляет председатель, который:

1) организует работу Комиссии;

2) осуществляет общий контроль за реализацией принятых Комиссией решений;

3) подписывает протоколы и заключения заседаний Комиссии;

4) председатель Комиссии (в его отсутствие - заместитель председателя Комиссии) руководит деятельностью Комиссии, председательствует на заседаниях, организует работу Комиссии, осуществляет общий контроль за реализацией принятых Комиссией решений;

5) периодичность заседаний Комиссии, место, дата и время заседаний определяются председателем Комиссии в рабочем порядке по мере необходимости принятия решения по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии. Каждый член Комиссии участвует на заседаниях Комиссии лично (или представитель). Решения по вопросам, находящимся в компетенции Комиссии, принимаются после изучения представленных документов и их обсуждения на заседании.

7. Комиссия принимает решение по рассматриваемому вопросу путем открытого голосования. В случае равенства голосов решающим является голос председателя Комиссии.

8. Принятые на заседании Комиссии решения вносятся в протокол. Протокол подписывается всем составом Комиссии, участвующим в заседании, и утверждается председателем Комиссии.

9. С момента опубликования сообщения о подготовке проекта или сообщения о назначении публичных слушаний, общественных обсуждений, в течение указанного в сообщении срока заинтересованные лица вправе направлять в Комиссию предложения по указанному в сообщении вопросу. Предложения могут быть направлены по почте для их передачи непосредственно в Комиссию по адресу: Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Ленина, 42. Предложения должны быть логично изложены в письменном виде за подписью лица, их изложившего, с указанием его полных фамилии, имени, отчества, обратного адреса и даты подготовки предложений. Предложения могут содержать любые материалы (как на бумажных, так и на магнитных носителях). Направленные материалы возврату не подлежат. Предложения, поступившие в Комиссию после указанного в сообщении срока, не рассматриваются.

10. Иные полномочия предусмотренные решением об утверждении порядка деятельности Комиссии для проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в поселениях Сальского района.

**ПОЛОЖЕНИЕ 2.**

**Изменение видов разрешенного использования**

**земельных участков и объектов капитального строительства**

**физическими и юридическими лицами.**

**2.1 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Основные виды разрешенного использования - виды использование которых, при условии соблюдения технических регламентов, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

**2.2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Условно разрешенные виды использования не относятся к основным видам использования, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок.
2. Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе, с применением процедур общественных обсуждений или публичных слушаний.
3. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.
4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства».

**2.3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными к основным и условно разрешенным видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешенными видами использования участков.
2. Выбирать вспомогательные виды без выбора основного запрещено.

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

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

В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 31.07.2015 № ОГ-Д23-10238 и письмом Росреестра от 17.01.2018 № 01-00357-ГЕ/18 «Об установлении или изменении границ территориальных зон» органы местного самоуправления устанавливают виды разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540.

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.

2.1. Правообладатели земельных участков, являющиеся собственниками земельных участков и объектов капитального строительства, осуществив самостоятельно выбор новых основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом их соответствия градостроительному регламенту при условии соблюдения требований технических регламентов, самостоятельно обращаются с соответствующим заявлением в орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Физическое и юридические лицо, заинтересованное в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного, условно разрешенного или вспомогательного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания или общественные обсуждения проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Комиссия готовит заключение о результате публичных слушаний или общественных обсуждений с рекомендациями о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации поселения.

 2.2. Правообладатели земельных участков – органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия при осуществлении выбора новых основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства должны получить согласование органа местного самоуправления, в отношении выбранного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства. При получении согласования правообладатели, указанные в настоящем пункте, обращаются в орган государственной власти либо орган местного самоуправления, в полномочия которого входит распоряжение земельными участками, в отношении которых осуществлен выбор новых видов разрешенного использования, за принятием решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

5. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

7. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

8. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения, направляет заявление, приложенные к нему документы в Комиссию**:**

1) копию документа, удостоверяющего личность заявителя;

2) копию документа, подтверждающего полномочия представителя заявителя (для физических лиц), в случае если с заявлением обращается представитель заявителя;

3) копии правоустанавливающих документов на земельный участок и/или объекты капитального строительства;

4) схему планировочной организации земельного участка.

Срок проведения публичных слушаний в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**ПоЛОЖЕНИЕ 3.**

**Подготовка документации по планировке территории**

**органами местного самоуправлениЯ.**

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

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

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

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

**3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского поселения за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. В течение трех дней со дня принятия решения, решение подлежит опубликованию на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

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

3. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области, настоящими Правилами, правовыми актами органов местного самоуправления.

5. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, за исключением проектов разработанных в отношении территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений определяется решением представительного органа поселения.

8. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

1. Глава администрации Сальского городского поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанныхпротокола и заключения.

2. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

3. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается на официальном сайте Сальского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Примечание: в случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» размещается на официальном сайте администрации Сальского района.

**3.4 Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация, предусмотренная частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

5. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

7. Предоставление градостроительного плана осуществляет администрация Сальского городского поселения.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» Предоставление градостроительного плана осуществляет администрация Сальского района.

**3.5 Комплексное освоение территории**

1. Решение о комплексном развитии территории принимается в случае, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

2. Правилами землепользования и застройки не предусмотрены территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, по причине отсутствия условий для принятия решений.

**3.6 Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. Утверждённая документация по планировке территории размещается на официальном сайте Сальского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» размещается на официальном сайте администрации Сальского района.

2. Документирование сведений информационных систем обеспечения градостроительной деятельности осуществляется на бумажных и электронных носителях. При несоответствии записей на бумажном и электронном носителях приоритет имеют записи на бумажном носителе.

3. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

**ПОЛОЖЕНИЕ 4.**

**Проведение общественных обсуждений**

**или публичных слушаний**

**по вопросам землепользования и застройки.**

**4.1 Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также для выявления и учета мнения населения по разрабатываемым проектам в области градостроительной деятельности на территории городского поселения проводятся общественные обсуждения или публичные слушания по следующим проектам:

1) обсуждение проектов в области градостроительной деятельности с участием жителей поселения;

2) выявление мнения жителей поселения и мнения экспертов по проектам в области градостроительной деятельности, выносимым на публичные слушания;

3) осуществление взаимодействия органов местного самоуправления поселения с жителями поселения;

4) поиск приемлемых альтернатив решения важнейших вопросов местного значения поселения;

5) выработка предложений и рекомендаций органам местного самоуправления поселения по существу вынесенного на общественные обсуждения или публичные слушания вопроса.

2. Организатором общественных обсуждений или публичные слушаний является Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

3. Решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам принимается главой администрации Сальского городского поселения.

Примечание: Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» решение принимается главой администрации Сальского района.

4. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся организатором в сроки, установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. Проекты, подлежащие рассмотрению на общественных обсуждений или публичных слушаний, размещаются на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

**4.2 Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.**

1. Нормативно-правовую основу организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Ростовской области, нормативно правовые акты представительного органа поселения и иные муниципальные правовые акты поселения.

 2. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения 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.

**4.3 Полномочия Комиссии в области организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.**

1. Со дня принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия:

1) принимает, готовит проект постановления о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений, в котором определяет дату, время и место их проведения;

2) готовит текст сообщения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений;

3) направляет заказными письмами сообщение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

4) проводит мероприятия, направленные на опубликование сообщения о предстоящем публичном слушании или общественном обсуждении;

5) сообщение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений должно содержать следующую информацию;

6) характер обсуждаемого вопроса;

7) дата, время и место проведения публичного слушания или общественных обсуждений;

8) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

9) сроки начала и окончания приема замечаний по вопросу публичных слушаний или общественных обсуждений, наименований и местонахождение органа, принимающего замечания и предложения;

10) осуществляет иные полномочия.

2. Публичные слушания проводятся в здании администрации городского поселения.

3. Решения Комиссии принимаются большинством голосов от числа ее членов, присутствующих на заседании.

4. На заседании Комиссии ведется протокол, в котором фиксируются внесенные на рассмотрение Комиссии вопросы, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается всеми присутствовавшими членами Комиссии, и утверждается председателем Комиссии.

5. Член Комиссии, не согласившийся с принятым решением, имеет право в письменном виде изложить свое особое мнение.

6. Протокол публичных слушаний в окончательном виде должен быть составлен не позднее пяти дней с момента их проведения и должен содержать поступившие в письменном виде замечания и предложения.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит обязательному опубликованию.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний подготавливается проект постановления, который с листом согласования направляется на подпись главе органа местного самоуправления.

**4.4 Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по вопросам землепользования и застройки по решению главы администрации Сальского городского поселения.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» подписывает глава администрации Сальского района.

2. Нормативно-правовую основу организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Ростовской области, нормативно правовые акты представительного органа поселения и иные муниципальные правовые акты поселения.

**4.5 Особенности организации проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в них.**

 1. В Комиссию направляются предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в виде заявления. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку проекта постановления о подготовке проекта внесения изменений.

2. Глава администрации Сальского городского поселения принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» подписывает глава администрации Сальского района.

3. Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в сети «Интернет».

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» подписывает глава администрации Сальского района.

 4. Комиссия при получении проекта правил землепользования и застройки готовит проект постановления о назначении публичных слушаний по такому проекту. В срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта постановление подписывает глава администрации городского поселения.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» подписывает глава администрации Сальского района.

5. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее двух месяцев и более четырех месяцев. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

6. После завершения публичных слушаний по проекту (проекту внесения изменений) правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации Сальского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава администрации Сальского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Решение об утверждении проекта (проекта внесения изменений) правил землепользования и застройки или об отклонении такого проекта и о направлении его соответственно на доработку принимает представительный орган администрации Сальского городского поселения.

**Положение 5.**

**внесение изменений в**

**правила землепользования и застройки**

Порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений:

1. Основаниями для рассмотрения являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия.

2. 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 Ростовской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Сальского района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории Поселения;

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

3. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию по землепользованию и застройке.

Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Сальского городского поселения.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» комиссия направляет главе администрации Сальского района.

При внесении изменений, предусмотренные пунктами 1-2 части 2 настоящего положения заключения Комиссии не требуются.

5. Глава администрации Сальского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению Комиссией не подлежит.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» решение принимает глава администрации Сальского района.

6. По поручению главы администрации Сальского городского поселения Комиссия, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещение в сети «Интернет».

7. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от уполномоченных государственных органов исполнительной власти, а также подведомственных им должностных лиц и государственных учреждений или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, проводимых в порядке, установленном нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

9. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений 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, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий

10. После завершения публичных или общественных обсуждений слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний или общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации Сальского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний или общественных обсуждений и заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений.

11. Глава администрации Сальского городского поселения 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 установленном порядке или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе администрации Сальского городского поселения на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

13. После утверждения, изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения.

14. Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил.

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

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ростовской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Ростовской области, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

**ПОЛОЖЕНИЕ 6.**

**Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

**6.1 Виды зон градостроительных ограничений.**

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Ростовской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются зоны с особыми условиями использования территорий.

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

4. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

5. В случае действия градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом требований градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

**6.2 Зоны с особыми условиями использования территорий поселения.**

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

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

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

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

Охранные зоны

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

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

Санитарно-защитные зоны

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

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

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4. Размещение объектов в санитарно-защитных зонах допускается с учетом требований Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1. Согласно ч.1, п.4. ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия. В границах Сальского городского поселения расположены четыре объекта культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия:

1) «Памятник В.И. Ленину» регионального значения, номер в реестре 611510377260005;

2) «Памятник И.О. Коломийцеву – первому послу РСФСР в Иране, погибшему в 1919 г.» регионального значения, номер в реестре 611510377310005;

3) «Памятник В.К. Нечитайло – народному художнику РСФСР» регионального значения, номер в реестре 611510377370005;

4) «Мемориальная плита на могиле И.О. Коломийцева – первого посла РСФСР в Иране» регионального значения, номер в реестре 611510377610005.

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

3. Зоны охраны объектов культурного наследия и защитные зоны объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

 Требования к режиму использования земель, градостроительная и иная деятельность в указанных зонах регулируется федеральным законодательством, законодательством Ростовской области, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством в сфере охраны объектов культурного наследия и иным законодательством.

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

5. Субъекты градостроительных отношений, ведущие строительные или земляные работы, обязаны, в случаях обнаружения объектов, имеющих историческую, художественную или иную культурную ценность, приостановить ведущиеся работы и сообщить об обнаруженных объектах в государственный орган исполнительной власти Ростовской области, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия. При производстве работ в охранных зонах объектов культурного наследия (при необходимости) застройщик обязан произвести историко-культурную экспертизу.

6. Государственный орган исполнительной власти, уполномоченный в области охраны объектов культурного наследия, имеет право приостанавливать строительные, мелиоративные, дорожные и другие виды работ в случаях возникновения в процессе проведения этих работ опасности для памятников либо нарушения правил их охраны. Указанные работы могут быть возобновлены с разрешения уполномоченного органа после устранения возникшей опасности для памятников или допущенного нарушения правил их охраны.

Водоохранные зоны, зоны затопления (подтопления)

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

2. Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

**6.3 Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.**

Зоны действия опасного природного или техногенного процесса - обстановки на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. К перечню возможных чрезвычайных ситуаций относятся:

1) чрезвычайные ситуации техногенного характера: состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде. На территории поселения радиационно – опасных объектов, химически-опасных объектов - нет. Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций - на территории поселения:

-чрезвычайные ситуации на транспорте;

-чрезвычайные ситуации на коммунальных системах жизнеобеспечения;

 -чрезвычайные ситуации на пожаро- и взрывоопасных объектах.

2) чрезвычайные ситуации природного характера: обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлек за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Источник природной чрезвычайной ситуации– опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация. Опасное природное явление – событие природного происхождения (геологического, гидрологического, метеорологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. На территории поселения имеется вероятность возникновения опасных метеорологических явлений, последствия от которых могут привести к возникновению:

- паводковые подтопления;

- пожары;

- снегопады, гололед.

**6.4. Зоны действия публичных сервитутов.**

Применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации, могут устанавливаться публичные сервитуты.

**6.5 Зоны особо охраняемых территорий поселения.**

Особо охраняемая природная территория включает территории (акватории) с расположенными на них природными комплексами и объектами и природоохранное учреждение, осуществляющее управление, охрану, наблюдение и иные виды деятельности, определенные в установленном порядке.

На территории поселения отсутствуют особо охраняемые природные территории.

* 1. **Планировочная организация территории поселения.**

Планировочная организация выполняется на основе планировочной структуры поселения и включает в себя следующие планировочные элементы:

1. поселение;
2. населенные пункты;

**6.7 Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.**

Виды и состав территориальных зон устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом и действующим законодательством.

**6.8 Линии градостроительного регулирования.**

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

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

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального осуществляется в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

3. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации Сальского городского поселения.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» нормативно правовые акты издаются администрацией Сальского района.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях только при условии представления заявителем обоснования размещения объекта, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

5. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Сальского района. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

6. Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

7. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства учитываются:

-необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

-необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

-недопустимость ущемления общественных интересов населения поселения;

-недопустимость ухудшения архитектурного облика населенных пунктов.

Разрешение на отклонение от предельных параметров объекта включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

8. В разрешение на отклонение от предельных параметров объекта вписываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

9. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработана данная документация, осуществляются в соответствии с параметрами, утвержденными в документации по планировке территории.

10. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

**6.10 Порядок принятия решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.**

### Порядок принятия решения о сносе самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требования определяется статьей 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными федеральными законами, законами Ростовской области, нормативно-правовыми актами Сальского городского поселения.

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

1. 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 ситуацией (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется в порядке установленном действующим законодательством).

2. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования [строительных материалов](https://pandia.ru/text/tema/stroy/materials/), содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

**6.12 Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений.**

1. Выбор и предоставление земельных участков для садоводческих (дачных) объединений граждан осуществляется органами местного самоуправления или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации из находящихся в их ведении фондов перераспределения земель и государственного запаса земель.

2. Проектирование застройки территорий садоводческих (дачных) объединений граждан осуществляется в соответствии с действующим законодательством, законодательством Ростовской области, нормативно-правовыми актами Сальского района, иными нормативно-правовыми актами поселения.

3. Градостроительное регулирование и организация территорий садоводческих (дачных) объединений граждан проводятся в соответствии с утвержденной градостроительной документацией - проектами планировки и межевания, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия ведения садоводства, отдыха и проживания.

4. Градостроительная документация предназначена для применения заказчиками, органами государственного и местного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами - участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

5. Основанием для разработки градостроительной документации является принятое в установленном порядке постановление главы администрации Сальского городского поселения о разрешении проектирования на конкретной территории.

6. Градостроительная документация выполняется по заказу правления садоводческого (дачного) объединения граждан за счет средств его членов.

7. Градостроительная документация разрабатывается проектными организациями (институтами, акционерными обществами, творческими архитектурными мастерскими), иными юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на право заниматься разработкой соответствующей градостроительной документации.

9. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик, организация, предприятие или другое юридическое лицо, предоставившее исходные данные.

**6.13 Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения.**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

**6.14 Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий.**

1. Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водоохранных сооружений и иных водных объектов.
2. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, красными и другими линиями градостроительного регулирования.
3. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**6.15 Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования.**

1. Территории общего пользования (земельные участки общего пользования) — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Территории (земельные участки) общего пользования не подлежат приватизации, границы их отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.
2. К территориям общего пользования относятся территории занятые:

1) площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, парками, лесопарками, [водными объектами](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%92%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%8B&action=edit&redlink=1) общего пользования, [береговой полосой](http://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%91%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D1%81%D0%B0&action=edit&redlink=1) и другие.

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

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

**6.16 Особенности использования и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам землепользования и застройки.**

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для земельных участков и (или) объектов капитального строительства в качестве разрешенных, которые подтверждаются:

1) судебными актами, вступившими в законную силу;

2) правовыми актами органов местного самоуправления, которые являются действующими на момент вступления в силу настоящих Правил;

3) иными правоустанавливающими и право подтверждающими документами, выданными уполномоченными органами власти, не соответствующие градостроительным регламентам и (или) отнесенные действующими градостроительными регламентами к условно разрешенным видам использования, являются действительными.

В этом случае для целей реализации законных прав собственника издание правового акта органа местного самоуправления не требуется, в том числе и путем проведения публичных слушаний.

**6.17  Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. При условии применения градостроительных регламентов установленных настоящими Правилами, в пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков, могут устанавливаться следующие виды:

1) коммунальное обслуживание;

2) предоставление коммунальных услуг;

3) административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;

4) энергетика;

5) обслуживание перевозок пассажиров;

6) стоянки транспорта общего пользования;

7) трубопроводный транспорт;

8) обеспечение внутреннего правопорядка;

9) историко-культурная деятельность;

10) земельные участки (территории) общего пользования;

11) улично-дорожная сети;

12) благоустройство территории.

2. Допускается установление нескольких основных видов разрешенного использования в отношении одного земельного участка.

**6.18 Основы землепользования в поселении.**

1. Использование земель поселения должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

2.  Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

3. Соблюдение установленных в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Ростовской области, настоящими Правилами, локальными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков. Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**6.19 Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения.**

1. Администрация Сальского городского поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории поселения.

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

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

Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации Сальского городского поселения и по инициативе заинтересованных лиц определяется действующим законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории поселения.

**6.20 Публичные сервитуты.**

Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативного правового акта и обеспечивающее интересы местного самоуправления и (или) местного населения.

**6.21 Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.**

1. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд», законодательством Ростовской области, локальными нормативными актами.
2. Решение о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд поселения принимаются главой Сальского городского поселения.

**6.22 Градостроительная ценность территории поселения. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей**

1. Градостроительная ценность территории - мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к ее состоянию и использованию входит в документацию территориального планирования и используется для экономического регулирования градостроительной деятельности.

2.Зонирование территории по градостроительной ценности производится с учетом следующих факторов:

1) местоположение;

2) доступность к центру населенного пункта, местам трудовой деятельности, объектам социального и культурно-бытового обслуживания населения;

3) уровень развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территории;

4) уровень развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения;

5) эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории;

6) состояние окружающей среды;

7) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

8) рекреационная ценность территории и другие.

1. Инвестиционная привлекательность территории поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальных инфраструктур.

**6.23 Муниципальный земельный контроль.**

1. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

2. Муниципальный земельный контроль ведется в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществления мероприятий по изучению состояния земель, планирования и организации рационального использования земель, образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства и установления их границ на местности (территориальное землеустройство).

3. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется администрацией Сальского городского поселения.

4. Администрация Сальского городского поселения определяет (создает) органы муниципального земельного контроля. Порядок деятельности органов муниципального земельного контроля, перечень должностных лиц и специалистов органов муниципального земельного контроля определяется правовым актом главы администрации Сальского городского поселения.

5. Органы муниципального земельного контроля в пределах своей компетенции обеспечивают координацию и организацию деятельности учреждений и организаций в целях соблюдения земельного законодательства на территории поселения.

6. Органы муниципального контроля взаимодействуют в сфере земельных правоотношений с органами государственной власти и другими организациями в пределах своей компетенции.

**6.24 Основные принципы организации застройки территории поселения.**

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

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента.

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

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

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

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

**6.26 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.**

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

**6.27 Проектная документация объекта капитального строительства.**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, 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 действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Проектная документация производственных объектов должна предусматривать эффективное использование территории земельного участка, плотность застройки должна соответствовать нормативной.

5. Проектная документация строительства, реконструкции производственных объектов должна предусматривать: создание санитарно-защитных зон, обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и сохранение плодородного слоя почвы, рекультивацию.

**6.28 Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.**

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в статье 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится, в соответствии с действующим законодательством, уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области.

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

**6.29 Выдача разрешения на строительство.**

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию Сальского городского поселения заявление на имя главы администрации Сальского городского поселения о выдаче разрешения на строительство.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» заявление направляется в администрацию Сальского района на имя главы администрации района.

2. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

1. Настоящие требования распространяются на следующие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества, строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

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

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

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

2. Условиями для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории поселения являются:

1) наличие свободной территории;

2) согласование с заинтересованными лицами в случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, непосредственно затрагивает их интересы;

3) согласование с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на размещение (установку) на данном земельном участке объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

3. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемыми зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

5. К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

6. Высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

7. Внешний вид объектов, не являющихся объектами капитального строительства, должен отвечать архитектурно-художественным требованиям.

8. В случае необходимости установки отдельных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для мелкорозничной торговли, на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из объектов, не являющихся объектами капитального строительства, обязательно устройство общественных туалетов.

9. Для строительства (изготовления) объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для торговли и услуг, применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла и облицовкой современными отделочными материалами. Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

10. В случае если объект, не являющийся объектом капитального строительства, установлен до вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу объекта, не являющегося объектом капитального строительства, необходимо осуществить модернизацию внешнего вида объекта, не являющегося объектом капитального строительства: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

11. Модернизация объекта, не являющегося объектом капитального строительства, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

12. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом. Не допускается принятие в эксплуатацию завершенных строительством объектов, не являющихся объектами капитального строительства. В состав работ по благоустройству объекта, не являющегося объектом капитального строительства, должны, как правило, входить работы по устройству тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

13. Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 3,6 x 6,0 м.

14. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

**6.31 Разбивка осей зданий.**

1. После выдачи разрешения на строительство застройщик выполняет разбивку осей зданий и сооружений или разрешает проведение этих работ, а затем осуществляет приемку, выполненных по договору с подрядной организацией.
2. Вынос в натуру координационных осей, определяющих членение здания или сооружения на модульные шаги и высоты этажей, производится при подготовке проектной документации и 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.

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

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

**6.33 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется администрацией Сальского городского поселения в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Примечание: В случае передачи полномочий по решению вопросов местного значения поселения в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» осуществляется администрацией Сальского района, уполномоченным структурным подразделением.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для внесения сведений в единый государственный реестр прав построенного объекта капитального строительства.

**6.34 Контроль за осуществлением застройки на территории поселения.**

Администрация поселения в пределах своих компетенций осуществляют контроль за соблюдением органами местного самоуправления и иными субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащих в законодательстве, документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентах.

**6.35 Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.**

1. Ранее принятые правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

**6.36 Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации.**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Глава администрации Сальского городского поселения после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о разработке документации по планировке территории.