ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ТУАПСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТУАПСИНСКОГО РАЙОНА КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ

Часть I

Порядок применения

Правил землепользования и застройки

**СОДЕРЖАНИЕ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**……………………………………………………………5

**Статья 1.** **Основные понятия, используемые в Правилах**………………………...5

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**…………………..13

**Статья 3. Объекты и субъекты градостроительных отношений**…………...….15

**Статья 4. Виды органов,осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения**………………………………………………..15

**Статья 5. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**…………………………………………………………………………..16

**Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**………………………………………………………………………………..17

**Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**……………………………………………………………………………………...17

**Статья 8. Ответственность за нарушения Правил**……………………………..…..18

**Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**...19

**Статья 9. Полномочия Совета Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки**…………………………………………………………19

**Статья 10. Полномочия главы Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки**……………………………………………………...….19

**Статья 11. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки**………….……………………………………………...21

**Статья 12. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения в области землепользования и застройки**…………………………………………………………22

**Статья 13. Полномочия комиссии**………………………………………………………23

**Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**……………………………………..23

**Статья 14. Карта градостроительного зонирования**……………………………….23

**Статья 15. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**…………………………………………………..…24

**Статья 16. Градостроительные регламенты и их применение**………………….25

**Статья 17. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**………………………………….…29

**Статья 18. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**………………...30

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**……………………………………………..……………………………...…32

**Статья 20. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**……..33

**Глава 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**…………..34

**Статья 21. Общие положения**…………………………………………………………....34

**Статья 22. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для индивидуального жилищного строительства по инициативе заявителей**………………………….………………………………………..35

**Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов**…………..….36

**Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта**………………………………………………………………………………………..37

**Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства, в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории**………………………………………38

**Статья 26.** **Публичные сервитуты**…………………………………………..………….39

**Статья 27. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**………………………………………………………………….…..39

**Статья 28. Платежи за землю на территории поселения**………………..………..40

**Статья 29. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредствам дифференциации земельных платежей**………….….40

**Статья 30. Муниципальный земельный контроль**…………………………………41

**Глава 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**…………………..……42

**Статья 31. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения**…………………………………………………………………….42

**Статья 32. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**……………………………………………………………………………………43

**Статья 33. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**………………………..………………….45

**Статья 34. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**……………………………………………………………………………………….46

**Статья 35. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**……………………………………………………..48

**Глава 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**……………………………………..………………48

**Статья 36. Общие положения об организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**……………………...….48

**Статья 37. Сроки проведения публичных слушаний**…………………………..….49

**Статья 38. Полномочия комиссии в области организации и проведении публичных слушаний**……………………………………………………………………...50

**Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**……………………………………………………….51

**Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования**…………………………………………………..…52

**Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**…………………………...…53

**Глава 8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**.53

**Глава 42. Основные принципы организации застройки на территории поселения**...........................................................................................……………….53

**Статья 43. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**………………...55

**Статья 44. Выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**……………………………………………….56

**Статья 45. Подготовка проектной документации**…………………………………...56

**Статья 46. Выдача разрешений на строительство**…………………………………57

**Статья 47. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**…………………..………58

**Статья 48. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**…………………………………………..58

**Статья 49. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**………….…58

**Статья 50. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения**….................................................................................................................59

**Статья 51. Условия установления публичных сервитутов**……………..……….60

**Статья 52. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**…………………………………………………………………………….….60

**Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**……………..….61

**Статья 53. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**…61

**Статья 54. Внесение изменений в Правила**………………………………………….61

Правила землепользования и застройки муниципального образования Туапсинского городского поселения Туапсинского района Краснодарского края (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Краснодарского края, Уставом муниципального образования Туапсинского городского поселения, генеральным планом муниципального образования Туапсинского городского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Туапсинского городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки Туапсинского городского поселения устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами Туапсинского городского поселения создают условия для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, обеспечивают права и законные интересы юридических и физических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, создают условия для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

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

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

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

***арендаторы земельных участков*** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

***блокированный жилой дом*** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

***виды разрешенного использования недвижимости*** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статьях 17-35 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

***владелец земельного участка, объекта капитального строительства*** - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и поселение), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

***водоохранная зона*** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

***высота здания, строения, сооружения*** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

***гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов*** - строение этажностью не более 5 этажей, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство в установленном порядке, предназначенное для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15. Территорию гостевого дома необходимо принимать из расчета 30-40 кв. метров, но не менее 300 кв. метров;

***государственный кадастровый учет земельных участков*** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

***градостроительная документация поселения*** – генеральный план поселения, настоящие Правила и документация по планировке территории;

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

***градостроительное зонирование*** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

***градостроительный регламент*** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;
территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

***доходный дом*** – многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма. По всем параметрам доходный дом должен соответствовать требованиям к жилым помещениям. В доходных домах допускается размещение встроенных или пристроенных объектов административного, социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального и общего среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, в соответствии с требованиями градостроительных регламентов в случае их размещения на землях рекреационного назначения. Участок придомовой территории доходных домов должен соответствовать требованиям для земельных участков для размещения жилых домов;

***документация по планировке территории*** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

***застройщик*** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

***землепользователи*** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

***землевладельцы*** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

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

***инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры*** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование городского поселения;

***коэффициент строительного использования земельного участка*** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

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

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

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

***многоквартирный жилой дом*** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

***объект индивидуального жилищного строительства*** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

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

***органы местного самоуправления поселения*** – Совет Туапсинского городского поселения Туапсинского района (далее – Совет поселения), глава Туапсинского городского поселения (далее - глава поселения), администрация Туапсинского городского поселения (далее - администрация поселения);

***отклонения от Правил*** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

***планировка территории*** – осуществление деятельности по развитию территории посредством разработки проектов планировки территории и градостроительных планов земельных участков;

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

***прибрежная защитная полоса*** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

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

***проектная документация*** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

***публичный сервитут*** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

***разрешение на строительство*** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

***разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости*** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

***реконструкция*** – изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, либо изменения параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема и качества инженерно – технического обеспечения);

***санитарно – защитная зона*** – функциональная территория между границами жилой территории и промышленным объектом, предназначенная для ослабления неблагоприятного влияния последнего на условия жизни и здоровья населения. По внешней границе санитарно-защитной зоны не должны превышаться предельно-допустимые концентрации (ПДК) вредных веществ в атмосферу, а также допустимые уровни шума, вибрации и энергии, электромагнитных полей.

***сервитут публичный*** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, муниципальным правовым актом главы городского поселения, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний;

***собственники*** - физические или юридические лица являющиеся собственниками объектов недвижимости, зарегистрированных в установленном порядке;

***строительные намерения заявителя*** – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства;

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

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

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

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

***территории общего пользования*** - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

***технические условия*** – информация об условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения;

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

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

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

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Туапсинском городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

 2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделению территории поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

 4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами Туапсинского городского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Туапсинского городского поселения.

**Статья 3. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений в поселении являются:

 1) территория поселения;

 2) земельно-имущественные комплексы;

 3) земельные участки;

 4) объекты капитального строительства.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.

3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов Краснодарского края в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, правовых актов Совета Туапсинского городского поселения и главы поселения, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

**Статья 4. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения**

1. На территории поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:

- Советом Туапсинского городского поселения;

- главой Туапсинского городского поселения;

- администрацией Туапсинского городского поселения, ее структурными подразделениями, уполномоченными в сфере градостроительной деятельности и земельных отношений;

- комиссией по землепользованию и застройке.

2. Полномочия органов местного самоуправления поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Туапсинского городского поселения в соответствии с федеральным и краевым законодательством.

3. Полномочия структурных подразделений администрации Туапсинского городского поселения в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются в Положениях о соответствующих структурных подразделениях, утверждаемых главой Туапсинского городского поселения. Наличие в структуре администрации Туапсинского городского поселения органа архитектуры и градостроительства, является обязательным.

4. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии по землепользованию и застройке устанавливаются Положением о ней, утверждаемым главой Туапсинского городского поселения.

**Статья 5. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

2. В течение четырнадцати дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Туапсинского района.

3. Ранее принятые нормативные правовые акты органов местного самоуправления поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов распространяется на отношения по предоставлению земельных участков, возникающие после вступления настоящих Правил в силу.

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

**Статья 6. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

После введения в действие настоящих Правил администрация Туапсинского городского поселения на основании соответствующих заключений Комиссии, органа архитектуры и градостроительства администрации Туапсинского района вправе принимать решения о:

1) подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

**Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

2. Администрация Туапсинского городского поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

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

- помещения Правил в сети "Интернет";

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

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

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

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

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

1) участие в собраниях (сходах) граждан;

2) участие в публичных слушаниях;

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

4) иных формах, установленных действующим законодательством.

6. Порядок участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Краснодарского края.

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

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

**Статья 8. Ответственность за нарушения Правил**

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

**Глава 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУАПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 9. Полномочия Совета Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки**

К полномочиям Совета Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

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

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

3) утверждение генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки Туапсинского городского поселения, документации по планировке территории.

4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

5) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границе поселения для муниципальных нужд;

6) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;

7) установление ставок земельного налога и арендной платы;

8) осуществление контроля над исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 10. Полномочия главы Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям главы Туапсинского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

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

2) принятие решения о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений;

3) с учетом заключения о результатах публичных слушаний принятия решения о направлении на утверждение Совета согласованного или не согласованного в определенной части проекта генерального плана;

4) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонениях предложений о внесении изменений в Правила;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

7) принятие решения об утверждении документации по планировки территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в органы местного самоуправления на доработку с учетом положений, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8) принятие решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;

9) принятие решения о развитии застроенной территории;

10) резервирование земель, изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в границах поселения для муниципальных нужд;

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

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

13) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения Уставом поселения, решениями Совета поселения в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

**Статья 11. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

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

2) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представление на утверждение в установленном порядке генерального плана поселения, правил землепользования и застройки, проектов планировки, проектов межевания и иной градостроительной и землеустроительной документации;

3) организация разработки и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель, находящихся в границах поселения, и градостроительной деятельности;.

5) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищного, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории поселения;

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

7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию в случае делегирования этих полномочий главой администрации поселения;

8) подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков для проектируемых объектов капитального строительства;

9) участие в работе комиссии по землепользованию и застройке;

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

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

12) контроль над соблюдением действующего законодательства муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в границах своей компетенции;

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

2. В целях обеспечения реализации своих полномочий, оказания услуг гражданам и юридическим лицам по подготовке и реализации проектов в области архитектуры, градостроительства, землепользования, благоустройства и рекламы, орган архитектуры и градостроительства администрации поселения вправе по поручению главы поселения выступить учредителем соответствующего муниципального предприятия или учреждения.

3. Положение об органе архитектуры и градостроительства утверждается постановлением главы поселения.

**Статья 12. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

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

2) осуществление муниципального контроля над использованием и охраной земель поселения;

3) подготовка решений администрации поселения о предоставление земельного участка для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

4) подготовка проектов договоров купли – продажи и аренды земельных участков, контроль исполнения их условий;

5) осуществление регистрации права муниципальной собственности на землю;

6) проведение инвентаризации земель;

7) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению земельными ресурсами, нормативными правовыми актами главы поселения.

2. Положение об органе по управлению земельными ресурсами утверждается постановлением главы поселения.

**Статья 13. Полномочия комиссии**

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

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовка заключения о внесении изменения в настоящие Правила;

3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, представление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, иным вопросам землепользования и застройки;

4) организация и проведение публичных слушаний по обсуждению проектов генерального плана поселения, Правил землепользования и застройки, проектов планировки, решений об отклонении от предельных размеров земельного участка предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии муниципальными правовыми актами главы поселения.

2. Состав комиссии и положения о ней утверждаются постановлением главы поселения.

**Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ**

**Статья 14. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования является составной графической частью настоящих Правил, на которой установлены границы территориальных зон, а также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

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

3. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

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

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

4. Границы территориальных зон установлены по:

1) линиям градостроительного регулирования;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным обоснованным границам.

5. Границы зон с особыми условиями использования территории, установленные в соответствие законодательством Российской Федерации, не совпадают с границами территориальных зон.

**Статья 15. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования Туапсинского городского поселения обозначены следующие территориальные зоны:

|  |
| --- |
| [ЖИЛЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) |
| **1Ж1** | **Зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами** |
| **1Ж2** | **Зона застройки многоквартирными жилыми домами** |
| **1Ж3** | Зона коллективных садоводств |
| **1Ж4** | [Зона развития](#_Toc214165594) жилой застройки |
| **1ОЖ** | Зона многофункциональной общественно-жилой застройки |
| [ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) |
| **2ОД1** | [Зона](#_Toc214165591) административно-делового и торгово-коммерческого назначения |
| **2ОД2** | [Зона](#_Toc214165591) размещения объектов социального назначения |
| [ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ](#_Toc214165590) |
| **3ПК**  | **Зона производственных и коммунальных объектов IV класса опасности** |
| **3ПК1** | [Зона производственных объектов II-III-IV классов опасности](#_Toc214165591) |
| **3ПК2** | **Зона производственных объектов I класса опасности** |
| **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР** |
| **4И** | **Зона объектов инженерной инфраструктуры** |
| **4Т** | **Зона объектов внешнего транспорта** |
| [ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ](#_Toc214165590) |
| **5Р1** | [Зона рекреационно-ландшафтных](#_Toc214165591) территорий |
| **5Р2** | [**Зона**](#_Toc214165591)  **парков, скверов** |
| **ООПТ** | ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ |
|  [ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ](#_Toc214165590) |
| **6С1** | [Зона режимных](#_Toc214165591) объектов |
| **6С2** | [Зона ритуального](#_Toc214165591) назначения |
| **6С3** | [Зона](#_Toc214165591)  размещения отходов производства и потребления |
| **6С4** | Зона насаждений специального назначения |

**Статья 16. Градостроительные регламенты и их применение**

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требования охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых;

5. Структура градостроительного регламента состоит из:

1) видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) параметров разрешенного использования – предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

3) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые по специальному разрешению после обсуждения на публичных слушаниях.

7. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и (или) максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улицы (проездов) и предельной глубины участков;

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

3) предельное (минимальное и (или) максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и (или) максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок, для образовательных учреждений;

6) показатели общей площади помещений (минимальные и (или) максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования.

7) иные показатели.

10. Применительно к каждой территориальной зоне установлены указанные в части 9 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения установлены индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

11. В пределах территориальных зон установлены подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

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

13. В отдельных случаях установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

1) архитектурно-художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

2) инженерная подготовка и инженерное обеспечение (поверхностный водопровод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

3) благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использования крупномерного посадочного материала и т.д.);

4) визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);

5) особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучения общественного мнения; обязательная подготовка документации по планировке территории (проекта застройки).

14. Согласование и утверждение градостроительных регламентов осуществляется в составе карты градостроительного зонирования.

15. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектов градостроительных отношений на территории поселения.

**Статья 17. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам**

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

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно-разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;

2) если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.

2. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться 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.

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

4. Реконструкция указанных в части первой настоящей статьи 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.

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

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

Запрещается изменение одного вида не соответствующего градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

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

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

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяются иные меры, не противоречащие законодательству.

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

**Статья 18. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

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

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

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

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

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до ведения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

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

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

2) получения лицом, обладающим правом изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа архитектуры и градостроительства администрации поселения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство – в соответствующих случаях.

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

**Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в представлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. В течение трех дней со дня поступления в комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от комиссии и направляется в комиссию.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа поселения.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства администрации поселения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе поселения.

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

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

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

**Статья 20. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4. В течение трех дней со дня поступления в комиссию заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства копия такого заявления направляется в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения от предельных параметров техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, приводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа поселения.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства комиссия с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства администрации поселения осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указом причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе поселения.

7. Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**Глава 4. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

**Статья 21. Общие положения**

1. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Туапсинский район, а также земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Туапсинский район, осуществляется администрацией муниципального образования Туапсинский район в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Краснодарского края, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления Туапсинского района.

2. Подготовка материалов по вопросам распоряжения земельными участками, находящимися в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Туапсинский район, а также земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Туапсинский район, осуществляется управлением имущественных отношений администрации муниципального образования Туапсинский район.

3. По решению администрации муниципального образования Туапсинский район может производиться изъятие и резервирование земельных участков для муниципальных нужд в случаях, установленных законодательством.

4. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Туапсинский район, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Туапсинский район, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или аренду, в том числе на торгах.

**Статья 22. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков для индивидуального жилищного строительства по инициативе заявителей**

1. Свободные земельные участки для индивидуального жилищного строительства предоставляются в собственность или на праве аренды в соответствии с законодательством Российской Федерации и Краснодарского края.

2. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления физического лица, заинтересованного в предоставлении земельного участка в следующем порядке.

Уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования Туапсинский район проводит работы по выявлению земельных участков и проработке градостроительной возможности их предоставления для индивидуального жилищного строительства, направляет градостроительный регламент данных земельных участков в уполномоченный орган для утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории.

Перечень свободных земель и (или) земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена или находящихся в муниципальной собственности, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) утверждается по мере формирования земельных участков. Перечень публикуется в официальном источнике опубликования муниципальных правовых актов и на официальном сайте муниципального образования Туапсинский район. При этом в перечне указываются местоположение земель и (или) каждого земельного участка, их предполагаемые размеры и виды разрешенного использования, а для сформированных земельных участков также должны быть указаны кадастровые номера.

В двухнедельный срок со дня получения заявления заинтересованного лица о предоставлении в аренду земельного участка уполномоченный орган может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка.

Администрация муниципального образования Туапсинский район публикует сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, кадастрового номера, разрешенного использования в периодическом печатном издании, определяемом соответственно высшим органом государственной власти Краснодарского края, а также размещает сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте муниципального образования Туапсинский район.

В случае если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявления не поступили, уполномоченный орган принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду физическому лицу, обратившегося с заявлением. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанным физическим лицом в десятидневный срок по предоставлению физическим лицом кадастрового паспорта.

В случае двух и более заявлений, а также принятия решения о проведении торгов, уполномоченный органа проводит торги по продаже земельного участка в собственность или продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

**Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию муниципального образования Туапсинский район с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

2. Администрация муниципального образования Туапсинский район по заявлению физического или юридического лица, либо по обращению предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительного органа государственной власти обеспечивает выбор земельного участка на основе документов государственного кадастра недвижимости с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории и недр в ее границах посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования в случаях, предусмотренных федеральными законами, с соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями.

Необходимая информация о разрешенном использовании земельных участков и об обеспечении этих земельных участков объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения предоставляются бесплатно соответствующими государственными органами, органами местного самоуправления, муниципальными организациями в двухнедельный срок со дня получения запроса от администрации муниципального образования Туапсинский район.

3. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием установления в соответствии с заявками физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

4. Администрация муниципального образования Туапсинский район в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка для строительства на основании заявления физического или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства. Для принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства администрация муниципального образования Туапсинский район запрашивает кадастровый паспорт земельного участка в органе, осуществляющем кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости, если такой документ не представлен гражданином или юридическим лицом по собственной инициативе.

**Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта**

1.Предоставление земельных участков для строительства в собственность или аренду без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах).

2. Организатором торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков для строительства на территории муниципального образования Туапсинский район является муниципальное бюджетное учреждение "Комитет земельных отношений муниципального образования Туапсинский район". Проведение торгов (конкурсов, аукционов) осуществляет комиссия по проведению торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков для строительства на территории муниципального образования Туапсинский район.

3. Положения о комиссии, а также ее состав утверждаются постановлением администрации муниципального образования Туапсинский район.

4. Формирование земельных участков на торги, а также прием и возврат задатков осуществляется в порядке, установленном администрацией муниципального образования Туапсинский район.

5. Информационное сообщение о проведении торгов публикуется в средствах массовой информации и в сети "Интернет".

6 Торги проводятся в порядке, установленном действующим законодательством.

**Статья 25. Градостроительная подготовка земельных участков для строительства, в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии застроенной территории**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или его частей.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального образования Туапсинский район, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности муниципального образования Туапсинский район не предоставленные в пользование и (или) во владение физическим или юридическим лицам, предоставляются для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицам, с которыми в установленном законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности порядке заключены договоры о развитии застроенной территории. Указанные земельные участки по выбору лиц, с которыми заключены договоры о застроенной территории, предоставляются бесплатно в собственность или аренду.

3. Уполномоченный орган после утверждения документации по планировке застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, на основании заявления о предоставлении земельного участка лица, заключившие договор о развитии застроенной территории, определяет технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения. После чего уполномоченный орган готовит проект постановления администрации муниципального образования Туапсинский район о предоставлении указанного земельного участка.

4. Постановление о предоставлении земельного участка является основанием установления в соответствии с заявлением лица, заключившего с администрацией муниципального образования Туапсинский район договор о развитии застроенной территории, и за его счет границ такого земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

**Статья 26.** **Публичные сервитуты**

1. Публичные сервитуты устанавливаются администрацией Туапсинского городского поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

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

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Статья 27. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Земельные участки на территории поселения, границы которых определены в генеральном плане поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.

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

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

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом поселения.

**Статья 28. Платежи за землю на территории поселения**

1. Использование земли на территории поселения является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением представительного органа поселения в соответствии с действующим налоговым законодательством.

3. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления поселения устанавливают базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.

4. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть проведены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**Статья 29. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредствам дифференциации земельных платежей**

1. Инвестиционная привлекательность территорий поселения обеспечивается посредствам дифференциации земельных платежей в зависимости от места положения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей поселения разрабатывается по заказу администрации поселения на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со схемой зонирования генерального плана поселения на основе градостроительной планировочной организации территории поселения.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

1) градостроительной ценности используемого земельного участка;

2) максимальной плотности застройки;

3) соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;

4) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) обременений земельных участков, установленных в интересах поселения;

6) публичных и частных сервитутов;

7) виды права на земельный участок и объекты капитального строительства;

8) использования земель общего пользования;

9) пользование поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т. д.);

10) оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или в подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);

11) использование подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);

12) содержание и использование санитарно-защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

1) своевременное получения достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

2) выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

3) проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;

4) разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета;

5) эффективный контроль и выполнения всех без исключения нарушений налогового законодательства.

**Статья 30. Муниципальный земельный контроль**

Муниципальный земельный контроль над использованием земель на территории поселения осуществляется администрацией Туапсинского городского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом решением Совета Туапсинского городского поселения.

**Глава 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 31. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделение 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. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, настоящих Правил.

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

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:

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

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

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

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

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

6) разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа;

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

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

6. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета поселения или за счет средств юридических или физических лиц. Соответствующие расходы бюджета возмещаются путем включения затрат на подготовку документации по планировке территории в начальную цену выкупа земельных участков при проведении аукционов по продаже земельных участков, или в начальную цену арендной платы при проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

**Статья 32. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории поселения (далее - документация по планировке территории) принимается главой поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.

2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (карты, чертежи, схемы), технико-экономическое обоснование.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории поселения принимается главой поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

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

4. Постановление главы поселения о подготовке документации по планировке территории поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

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

6. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

7. От имени администрации поселения заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

8. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории поселения осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации поселения во взаимодействии с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

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

10. С победителем конкурса орган архитектуры и градостроительства администрации поселения заключает договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

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

12. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

**Статья 33. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки:

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

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

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

2. По результатам проверки и согласования орган архитектуры и градостроительства администрации поселения в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

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

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

5. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

6. Глава поселения по представлению органа архитектуры и градостроительства администрации поселенияс учетом протокола публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

7. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

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

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

**Статья 34. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:

1) в составе проекта планировки с проектом межевания – в случае, когда рассматривается вопрос о получении разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) в составе проекта межевания территории – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

3) в виде отдельного документа – в случаях планирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений основного и вспомогательного видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются органом архитектуры и градостроительства администрации поселения на основании заявлений собственников, владельцев или арендаторов земельного участка о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;

3) принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков для муниципальных нужд;

4) подготовка проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;

5) выдача разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Статья 35. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. Копии утвержденной документации по планировке территории поселения (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, администрации муниципального образования Туапсинский район осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности.

2. Структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, осуществляющее ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

**Глава 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ**

**Статья 36. Общие положения об организации и проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

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

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

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

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

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой поселения и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы поселения о назначении публичных слушаний.

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

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

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

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

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

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

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

**Статья 37. Сроки проведения публичных слушаний**

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

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

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

**Статья 38. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний**

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12) осуществляет иные полномочия.

**Статья 39. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся комиссией по решению главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе поселения. Глава поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет Туапсинского городского поселения.

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

**Статья 40. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии главы поселения в течении трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течении семи дней в отношении разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации поселения в сети «Интернет».

**Статья 41. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация поселения направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

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

**Глава 8. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Глава 42. Основные принципы организации застройки на территории поселения**

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания городской среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

1) обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решением транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане поселения, документации по планировке территории, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

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

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

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

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

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

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

6. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории поселения осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

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

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

8. Физические и юридические лица, владеющие земельными участками и объектами недвижимости на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

9. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

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

11. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства поселения безвозмездно.

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

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

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

**Статья 43. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - строительное изменение объекта 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.

**Статья 44. Выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

1. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим соответствующие инженерные изыскания в соответствии с Положением «О выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» утверждении постановлением правительства от 19. 01. 2006 г. №20.

2. Регистрация начала выполнения инженерных изысканий производится департаментом по архитектуре и градостроительству Краснодарского края.

3. Надзор за выполнением инженерных изысканий осуществляется в соответствии с действующим законодательством специально уполномоченными органами.

4. Копия технического отчета о выполнении инженерных изысканий передается безвозмездно застройщиком в орган, выдавший разрешение на строительство в течение десяти дней после получения разрешения на строительство.

**Статья 45. Подготовка проектной документации**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и 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 законодательства Российской Федерации, 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, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

**Статья 46. Выдача разрешений на строительство**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

2. На земельных участках, расположенных на территории поселения, разрешение на строительство выдается органом архитектуры и градостроительства администрации поселения при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:

1) федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

2) на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;

3) на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения.

3. В целях осуществления строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в орган архитектуры и градостроительства поселения заявление о выдаче разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

6. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и законодательством Краснодарского края.

**Статья 47. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**

1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

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

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушений требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

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

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

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

 1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Краснодарского края или орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

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

**Статья 50. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения**

1. Орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, иные уполномоченные органы администрации поселения в пределах своих полномочий осуществляет контроль за соблюдением органами местного самоуправления и иными субъектами градостроительных отношений положения и требований, содержащих:

1) в соответствующих нормативных правовых актах Краснодарского края и муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 51. Условия установления публичных сервитутов**

1. Публичные сервитуты устанавливаются администрацией поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.

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

3. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

4. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

**Статья 52. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 2 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом администрации Краснодарского края – Государственным автономным учреждением «Крайгосэкспертиза».

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

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

**Глава 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 53. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления Туапсинского городского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Краснодарского края, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.
Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Туапсинского городского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Туапсинского городского поселения в лице главы администрации Туапсинского городского поселения, депутатов представительного органа местного самоуправления Туапсинского городского поселения, комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации поселения, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке.

**Статья 54. Внесение изменений в Правила**

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.
Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.
Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель комиссии в течение десяти дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.
В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний.

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

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации комиссии направляются главе администрации Туапсинского городского поселения, который не позднее семи дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Туапсинского городского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Туапсинского городского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления Туапсинского городского поселения.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органа архитектуры и градостроительства администрации поселения.

Изменения статей 37-40 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.