

3.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	19.06.2009 г. 17-00
4.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	22.06.2009 г. 17-00
5.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	24.06.2009 г. 17-00
6.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	26.06.2009 г. 17-00
7.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	29.06.2009 г. 17-00
8.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	01.07.2009 г. 17-00
9.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	03.07.2009 г. 17-00
10.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	06.07.2009 г. 17-00
11.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	08.07.2009 г. 17-00
12.	Автоулицы за Администрацией Аксайского городского поселения, адрес: г. Аксай, ул. Уланова, 108	10.07.2009 г. 17-00

## ПРАВИЛА

### землепользования и застройкой Аксайского городского поселения Аксайского района Ростовской области

Правила землепользования и застройки муниципально-образованного «Аксайского городского поселения» (далее – Правила) являются муниципальным правовым актом поселения, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Нормативами Градостроительного проектирования городских округов и поселений Ростовской области, утвержденными приказом министра территориального развития, архитектуры и градостроительства Ростовской области от 16.07.2007 г. № 2 и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ростовской области.

Правила разработаны на основе генерального плана Аксайского городского поселения, утвержденного решением Соборания депутатов Аксайского городского поселения от 11.02.2009 г. № 38.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Аксайского городского поселения (далее – поселения) – разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного Регламента.

Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения; сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

### Глава 1. Общие положения Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

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

акт приема – оформленный в соответствии с требованиями

из состава государственных, муниципальных земель; о принятии 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; о разработке проектной документации для строительства; выдаче разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (о форме градостроительного плана земельного участка см. Постановление Правительства РФ от 29 декабря 2005 года № 840).

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации 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;

**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;

**зеленые насаждения** – деревья, кустарники, цветники, газоны; комплекс сооружений и коммунаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения; обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

**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 объекты);

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

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек; **объект индивидуального жилищного строительства** – отдельное стоящее жилое здание с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

**разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документацией требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также муниципальными актами;

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

**землеуладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения; **арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**строительные изменения недвижимости** – изменение, осуществляемое применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, прироста, сноса строения, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, предусмотренных нормативными правовыми актами);

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажность), площади, показателей производительности мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**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;

**территориальные зоны** – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором 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);

**технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

В целях исключения разногласий в отношении видов использования земельных участков и объектов капитального строительства Правилами установлены следующие определения некоторых видов использования:

**блокированный жилой дом** – здание квартиры 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 объекта пользования (улицу, проезд);