

ИПАТОВСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЕСТНИК

№ 97 (746)
24 августа
2023 года

Газета Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края и администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЕНИЕ АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

18 августа 2023 г.

г. Ипатово

№ 1066

О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 21 декабря 2021 г. № 1949 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 29 декабря 2022 г. № 612-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и о признании утратившим силу абзаца второго пункта 2 статьи 16 Федерального закона «О железнодорожном транспорте в Российской Федерации», постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 24 октября 2018 г. № 1332 «О подготовке проектов местных нормативов градостроительного проектирования Ипатовского городского округа Ставропольского края, проектов документов территориального планирования и градостроительного зонирования: проектов генерального плана и правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края», решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 28 августа 2018 г. № 156 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края», с учетом протоколов публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края на территории населенных пунктов Ипатовского городского округа Ставропольского края от 2023 г. №1 - №8, от 2023 г. №9 - №16, заключения о результатах публичных слушаний от 2023 г. № 1 администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 21 декабря 2021 г. № 1949 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края» (далее – Правила) следующие изменения:

1.1. Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края» (далее – Правила) изложить в прилагаемой редакции.

1.2. Приложение 1 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 1 к настоящему постановлению.

1.3. Приложение 2 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 2 к настоящему постановлению.

1.4. Приложение 3 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 3 к настоящему постановлению.

1.5. Приложение 4 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 4 к настоящему постановлению.

1.6. Приложение 5 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 5 к настоящему постановлению.

1.7. Приложение 6 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 6 к настоящему постановлению.

1.8. Приложение 7 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 7 к настоящему постановлению.

1.9. Приложение 8 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 8 к настоящему постановлению.

1.10. Приложение 9 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 9 к настоящему постановлению.

1.11. Приложение 10 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 10 к настоящему постановлению.

1.12. Приложение 11 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 11 к настоящему постановлению.

1.13. Приложение 12 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 12 к настоящему постановлению.

1.14. Приложение 13 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 13 к настоящему постановлению.

1.15. Приложение 14 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 14 к настоящему постановлению.

1.16. Приложение 15 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 15 к настоящему постановлению.

1.17. Приложение 16 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 16 к настоящему постановлению.

1.18. Приложение 17 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 17 к настоящему постановлению.

1.19. Приложение 18 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 18 к настоящему постановлению.

1.20. Приложение 19 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 19 к настоящему постановлению.

1.21. Приложение 20 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 20 к настоящему постановлению.

1.22. Приложение 21 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 21 к настоящему постановлению.

1.23. Приложение 22 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 22 к настоящему постановлению.

1.24. Приложение 23 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 23 к настоящему постановлению.

1.25. Приложение 24 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 24 к настоящему постановлению.

1.26. Приложение 25 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 25 к настоящему постановлению.

- 1.27. Приложение 26 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 26 к настоящему постановлению.
- 1.28. Приложение 27 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 27 к настоящему постановлению.
- 1.29. Приложение 28 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 28 к настоящему постановлению.
- 1.30. Приложение 29 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 29 к настоящему постановлению.
- 1.31. Приложение 30 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 30 к настоящему постановлению.
- 1.32. Приложение 31 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 31 к настоящему постановлению.
- 1.33. Приложение 32 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 32 к настоящему постановлению.
- 1.34. Приложение 33 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 33 к настоящему постановлению.
- 1.35. Приложение 34 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 34 к настоящему постановлению.
- 1.36. Приложение 35 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 35 к настоящему постановлению.
- 1.37. Приложение 36 к Правилам изложить в редакции согласно приложению 36 к настоящему постановлению.

2. Отделу капитального строительства, архитектуры и градостроительства администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить настоящее постановление в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в срок, не превышающий пяти дней со дня утверждения Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края.

3. Отделу по связям с общественностью, автоматизации и информационных технологий администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края разместить настоящее постановление на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Опубликовать настоящее постановление в муниципальной газете «Ипатовский информационный вестник».

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на исполняющего обязанности заместителя главы администрации – начальника управления по работе с территориями администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Л.С. Дугинец.

6. Настоящее постановление вступает в силу с 01 сентября 2023 года.

Исполняющий обязанности главы Ипатовского городского округа Ставропольского края,
первый заместитель главы администрации Ипатовского городского округа
Ставропольского края

Т.А. Фоменко

Утверждены
постановлением администрации
Ипатовского городского округа
Ставропольского края
от 21 декабря 2021 г. №1949

(в редакции постановления администрации
Ипатовского городского округа
Ставропольского края
от 18 августа 2023 г. № 1066

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

СОДЕРЖАНИЕ

<u>РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ</u>	3
<u>Глава 1. Положение о регулировании правил землепользования и застройки органами местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	3
<u>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	3
<u>Статья 2. Назначение Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	4
<u>Статья 3. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (изменений в правила)</u>	5
<u>Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам</u>	8
<u>Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке</u>	8
<u>Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	8
<u>Статья 8. Порядок применения Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	8
<u>Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами</u>	9
<u>Статья 9. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</u>	9
<u>Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории администрацией Ипатовского городского округа Ставропольского края</u>	9
<u>Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории</u>	9
<u>Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории</u>	9

Статья 12. Подготовка проекта планировки территории	10
Статья 13. Подготовка проекта межевания территории	10
Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории	10
Статья 15. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края	10
Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края	10
Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края	10
Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края	12
Статья 17. Определение и порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства	12
Статья 18. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства территорий центральной части города Ипатово	12
Статья 19. Размещение рекламных конструкций, информационных и иных конструкций, не содержащих сведений рекламного характера	13
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	13
Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13
Статья 22. Подготовка градостроительных планов земельных участков	14
Статья 23. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам	14
Статья 24. Ответственность за нарушения Правил	14
РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	15
Глава 7. Градостроительное зонирование и содержание картографических материалов правил	15
Статья 25. Общие положения градостроительного зонирования территории	15
Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории	15

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ

Глава 1. Положение о регулировании правил землепользования и застройки органами местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

1. Понятия, используемые в настоящих правилах, применяются в следующем значении:

правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

водоохранная зона – территория, примыкающая к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

градостроительный план земельного участка – документ, содержащий сведения о границах земельного участка, об объектах капитального строительства и объектах культурного наследия, размещенных на земельном участке, о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и другую информацию о земельном участке, подготавливаемый в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка;

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

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

документация по планировке территории – документация, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства (проекты планировки территории, проекты межевания территории);

дом блокированной застройки – жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок;

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восста-

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

капитальный ремонт линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

красные линии – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

минимальные (максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей (наибольшей) площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной территориальной зоне в соответствии с действующим законодательством;

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным кодексом Российской Федерации, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

общественные обсуждения или публичные слушания – форма реализации прав населения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собраний для публичного обсуждения вопросов местного значения;

озелененная территория – участок территории населенного пункта, занятый преимущественно искусственно созданными садово-парковыми комплексами и объектами (парк, сад, сквер, роща, бульвар), а также территории жилых, общественно-деловых и других территориальных зон, занятых зелеными насаждениями и другим растительным покровом;

планировка территории – одна из разновидностей градостроительной деятельности по упорядочению и созданию условий для развития территории, осуществляемая путем подготовки и реализации решений документации по планировке территории, содержащей характеристики и параметры ее планируемого развития, а также фиксированные границы регулирования землепользования и застройки, в том числе, в виде красных линий, границ земельных участков, границ зон планируемого размещения объектов, границ зон действия публичных сервитутов;

прибрежная защитная полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, являющаяся частью водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проект планировки территории – документация, разрабатываемая для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории;

проект межевания территории – документ, разрабатываемый применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории;

проектная документация – документация, подготавливаемая применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности таких объектов. Проектная документация содержит материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяет архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения, используется для получения разрешения на строительство и в производстве строительных работ после ее согласования 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 общественных обсуждений или 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;

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 публичными сервитутами;

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

реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности,

грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары).

Статья 2. Назначение Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – Правила, Ипатовский городской округ соответственно) – документ территориального зонирования, принятый 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 нормативными правовыми актами, регламентирующими вопросы землепользования и застройки земель на территории городского округа.

Правила учитывают основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – органы местного самоуправления), физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории Ипатовского городского округа.

Назначение Правил

Правила устанавливают (отображают) территориальные зоны на территории населенных пунктов: село Большая Джалга, поселок Большевик, хутор Бондаревский, село Бурукшун, хутор Вавилон, хутор Васильев, поселок Верхнетахтинский, аул Верхний Барханчак, хутор Верхний Кундуль, хутор Веселый (добровольно-Васильевский сельсовет), хутор Веселый (Лиманский сельсовет), поселок Винодельненский, хутор Водный, хутор Восточный, поселок Горлинка, поселок Двуречный, село Добровольное, поселок Донцово, поселок Дружный, поселок Залесный, село Золотаревка, город Ипатово, поселок Калаусский, село Кевсала, хутор Кочержинский, село Красная Поляна, хутор Красный Кундуль, поселок Красочный, село Крестьянское, село Лесная Дача, село Лиман, поселок Малоипатовский, поселок Малые Родники, аул Малый Барханчак, хутор Мелиорация, аул Нижний Барханчак, село Новоандреевское, поселок Новокрасочный, село Октябрьское, село Первомайское, поселок Правокультинский, село Родники, поселок Советское Руно, село Софиевка, поселок Софиевский городок, хутор Средний Кундуль, село Тахта, аул Юсуп-Кулакский, и определяют градостроительный регламент в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон.

Задачи Правил:

создание условий для устойчивого развития территории Ипатовского городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурно-исторического наследия;

создание условий для планировки территории Ипатовского городского округа;

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 путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Структура Правил

Правила землепользования и застройки включают в себя:

общие положения;

карты градостроительного зонирования (приложения 1-18);

карты градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории (приложения 19-36); градостроительные регламенты.

Статья 3. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (изменений в правила)

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории Ипатовского городского округа, а также к части территории Ипатовского городского округа с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий Ипатовского городского округа.

2. Применительно к межселенным территориям подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться в случае планирования застройки таких территорий.

3. Подготовка проекта правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости, сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц. В случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся.

3.1. При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территории Ипатовского городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

4. Применительно к части территории Ипатовского городского округа подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться при отсутствии генерального плана Ипатовского городского округа.

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой Ипатовского городского округа с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям муниципального округа или межселенной территории либо к различным частям территорий муниципального округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий Ипатовского городского округа), порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

6. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении.

7. Глава Ипатовского городского округа не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта

правил землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в соответствии с порядком опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденным Решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 24 октября 2017 г. № 33 «Об утверждении порядка опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края» (далее – порядок опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края, и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта муниципального округа) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

7.1. В случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки не требуется.

8. В указанном в части 7 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки указываются:

- 1) состав и порядок деятельности комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям муниципального округа или межселенным территориям либо применительно к различным частям территорий муниципального округа (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий муниципального округа);
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

8.1. В случае, если в границах особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения полностью расположен населенный пункт, проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории такого населенного пункта, находящейся в границах указанной особо охраняемой природной территории, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является соответствие градостроительного регламента, устанавливаемого применительно к территории указанного населенного пункта, режиму особой охраны, предусмотренному законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях и положением об особо охраняемой природной территории. Согласование осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

9. Администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального округа, схеме территориального планирования Ставропольского края Российской Федерации, схеме территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

10. По результатам указанной в части 9 настоящей статьи проверки Администрация Ипатовского городского округа принимает проект правил землепользования и застройки или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, отправляет в комиссию на доработку.

11. Глава Ипатовского городского округа принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом Ипатовского городского округа и (или) нормативным правовым актом Администрации Ипатовского городского округа, в соответствии со статьями 5.1 и 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 13 и 14 настоящей статьи.

13. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

14. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

15. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе Ипатовского городского округа. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

16. Глава Ипатовского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение об утверждении правил землепользования и застройки (в случае принятия нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении правил землепользования и застройки Администрацией Ипатовского городского округа) или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами Администрации Ипатовского городского округа.

Статья 4. Порядок утверждения правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (изменений в Правила)

1. Правила землепользования и застройки утверждаются Администрацией Ипатовского городского округа, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах об-

ществленных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории населенного пункта, расположенного в границах особо охраняемой природной территории, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория.

2. Администрация Ипатовского городского округа по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки в комиссию на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в соответствии с порядком опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ипатовского городского округа Ставропольского края и размещаются на официальном сайте муниципального округа (при наличии официального сайта муниципального округа) в сети «Интернет».

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

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

6. Правила землепользования и застройки, устанавливающие градостроительные регламенты применительно к земельным участкам, включенным в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенных пунктов не было связано с использованием лесов), могут быть утверждены не ранее чем по истечении одного года со дня включения указанных земельных участков в границы населенных пунктов.

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты Ипатовского городского округа по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Разрешения на строительство, реконструкцию, объектов капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Положения настоящих Правил не затрагивают земельные участки или объекты капитального строительства, которые существовали до вступления в силу настоящих Правил и виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному настоящими Правилами градостроительному регламенту.

Данные объекты могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом, в соответствии с классификатором.

Несоответствующий вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования.

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Все текстовые и графические материалы Правил являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

Правила подлежат официально опубликованию (обнародованию).

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными правовыми актами Ипатовского городского округа.

Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся с целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан при принятии решений, а также их права контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.

Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с учетом положений статей 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом нормативно-правовых актов Думы Ипатовского городского округа и устава Ипатовского городского округа.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Ипатовского городского округа Ставропольского края

1. Комиссия по землепользованию и застройке Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее - Комиссия) является консультативным, коллегиальным органом, созданным в целях обеспечения реализации генерального плана Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – Генеральный план), обеспечения соблюдения требований Правил, осуществляющим организацию и проведение публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа.

2. Основными функциями Комиссии являются:

- 1) организывает и проводит в установленном порядке публичные слушания по проекту генерального плана и проекту Правил;
- 2) подготавливает заключения по результатам проведения публичных слушаний;
- 3) рассматривает предложения и замечания по вопросам, связанным с разработкой проекта генерального плана и проекта Правил;
- 4) обеспечивает доработку проекта генерального плана и проекта Правил по результатам проведенных публичных слушаний;
- 5) подготавливает предложения о внесении изменений в генеральный план, Правил;
- 6) обеспечивает гласность при подготовке решений по проектам генерального плана и проектам Правил, публикует результаты публичных слушаний;
- 7) запрашивает у государственных органов и организаций информацию, иные материалы, необходимые для осуществления деятельности комиссии.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края, нормативными правовыми актами Ипатовского городского округа.

4. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации Ипатовского городского округа.

Статья 8. Порядок применения Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

1. Применение и утверждение проекта Правил ведется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативных правовых актов Ипатовского городского округа.

2. Подготовку проекта Правил ведет Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки с проведением процедур публичных слушаний, проводимых в соответствии с положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденным решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 28 августа 2018г. №156 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края».

Глава 2. Положение об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 9. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

3. 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.

4. 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.

4.1. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории администрацией Ипатовского городского округа Ставропольского края

Статья 10. Общие требования к документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, определенном ст.41, 41.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии со ст.41.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному

или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Статья 12. Подготовка проекта планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Процедура подготовки проекта планировки территории проводится в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 13. Подготовка проекта межевания территории

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. Процедура подготовки проекта планировки территории проводится в соответствии со ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 14. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Подготовка и утверждение документации по планировке территории ведется в порядке, предусмотренном ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

Статья 15. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края

Общественные обсуждения или публичные слушания на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края проводятся в соответствии с Решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 28.08.2018 г. № 156 «Об утверждении положения о порядке организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края» и ст. 5.1 и 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Общественные обсуждения или публичные слушания на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края регулируют вопросы по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросам изменения вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Общественные обсуждения или публичные слушания являются формой участия населения Ипатовского городского округа Ставропольского края в осуществлении местного самоуправления путем обсуждения Проектов.

Организатором публичных слушаний или общественных обсуждений является администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края.

Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

1. Изменениями Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил землепользования и застройки, карты градостроительного зонирования, карт градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территорий либо градостроительных регламентов, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

Статья 17. Определение и порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства

Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства устанавливается Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 18. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства территорий центральной части города Ипатово

Принятые решения, регламентирующие вопросы согласования внешнего облика объектов, позволяют сохранить авторский замысел архитектурного объекта и обеспечивают комплексное решение существующей архитектурной среды, формирование целостного архитектурно-эстетического облика города, и, как следствие, позволяют повысить качество городской среды и инвестиционную привлекательность территории города.

Предметом архитектуры градостроительного облика объектов капитального строительства являются:

цокольная часть сооружения;

наружные стены;

оформление оконных и дверных проемов;

мансардная часть, со всеми составляющими;

конструкция крыши;

декоративные элементы крыши;

парапеты, аттиковые стенки;

лепнина, тяги, пилястры, щипцовые элементы, маскароны, фризы, венчающие промежуточные карнизы.

В целях сохранения, эксплуатации и дальнейшего развития городской среды при проведении строительных, восстановительных, ремонтных работ, работ по благоустройству и размещению некапитальных объектов, малых архитектурных форм в пределах центральной части города Ипатово необходимо придерживаться указанных в Правилах требований.

К территории центральной части города относятся: с севера ул.Ленина (от ул.Гагарина до ул.Профсоюзной), с востока ул.Гагарина (от ул.Свердлова до ул.Голубовского), с юга ул.Орджоникидзе (от ул.Профсоюзной до ул.Гагарина), с запада ул.Ленинградская (от ул.Ленина до ул.Свердлова).

Зона действия регламента архитектурно-градостроительного облика отображена в картографической части правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: г. Ипатово, х. Бондаревский).

Требования к оформлению фасадов и цоколей:

палитра рекомендуемых цветов основной плоскости фасада в соответствии с палитрой RAL Design: цвета (ННН) 000–080 с яркостью (LL) 10–50 и насыщенностью (СС) 00–40; цвета (ННН) 095–095 с яркостью (LL) 90–90 и насыщенностью (СС) 20–59:

ограничено использование чрезмерно насыщенных оттенков;

ограничено использование чрезмерно темных оттенков;

запрещено использование материалов фасадов и цоколей: пластиковая плитка, тонированное непрозрачное стекло черного и насыщенных темных оттенков;

рекомендованы материалы фасадов и цоколей: известняк, доломит, туф, машукский камень (травертин), штукатурка, красный кирпич, желтый кирпич.

запрещена окраска кирпича и натурального камня, за исключением окраски архитектурных деталей. К архитектурным деталям относятся барельефы, горельефы, наличники, обрамления оконных и дверных проемов, пилястры, оформление рустом, лепнины, карнизы, пояски, замковые камни, сандрики, откосы, филенки, подоконники, розетки, веранды, балконы;

максимальное количество разрешенных цветов для основной плоскости фасада (не включаются декоративные элементы, цоколь, крыша, веранда, оконные и дверные проемы) – два цвета;

запрещено размещение антенн, дымоходов и сушилок на фасаде, выходящем на линию застройки, за исключением случаев, когда их установка предусмотрена проектным решением, учитывая архитектурные особенности здания;

запрещено использование глухих и перфорированных роллетов (за исключением внутреннего расположения);

для цоколя необходимо применять тон темнее основной части здания или тон в тон с основной частью;

оформление входных ступеней и пандусов по цветовой гамме и фактурной составляющей должно соответствовать цокольной части здания;

в зоне ОД-1 обязательно размещение входов на фасаде, выходящем на линию застройки.

Требования к оформлению кровли:

ограничено использование чрезмерно насыщенных оттенков;

отенок крыши должен быть темнее оттенка фасада;

палитра рекомендуемых цветов основной плоскости кровли в соответствии с палитрой RAL Design: цвета (ННН) 000–060 с яркостью (LL) 25–45 и насыщенностью (СС) 00–40; цвета (ННН) 180–180 с яркостью (LL) 20–20 и насыщенностью (СС) 05–20; цвета (ННН) 190–190 с яркостью (LL) 20–30 и насыщенностью (СС) 15–35; цвета (ННН) 200–200 с яркостью (LL) 20–30 и насыщенностью (СС) 05–33; цвета (ННН) 230–230 с яркостью (LL) 20–40 и насыщенностью (СС) 10–30;

рекомендованы виды кровли: двускатная щипцовая с фронтом, шатровая;

рекомендованы материалы кровли: керамическая черепица, фальцевая металлическая кровля, металлочерепица, гибкая битумная черепица, медь;

запрещено использование более одного цвета для кровли.

Для новой застройки рекомендовано предусматривать декоративную подсветку зданий, сооружений. Ночной фасад здания включает в себя подсветку входных групп, наружное освещение территории объекта (зон отдыха, детских площадок, путей подхода к объекту), освещение ограждений, подсветку деревьев, кустарников, малых архитектурных форм белым цветом.

Статья 19. Размещение рекламных конструкций, информационных и иных конструкций, не содержащих сведений рекламного характера

1. Размещение рекламных конструкций, средств наружной рекламы на недвижимом имуществе не зависимо от формы собственности, а также на сооружениях, не требующих при их возведении разрешения на строительство, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Ипатовского городского округа допустимо при условии соблюдения требований Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе», Схемы размещения рекламных конструкций на территории Ипатовского городского округа, с учетом требований ГОСТа Р 52044 -2003, технических регламентов, Правил благоустройства территории Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденных решением Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края от 24 октября 2017г. №29 и только при наличии разрешения на установку и эксплуатацию конструкции. Установка и эксплуатация рекламной конструкции без разрешения или срок действия которого истек, не допускается.

2. Места для размещения рекламных конструкций определяются в соответствии со схемой размещения рекламных конструкций на земельных участках независимо от форм собственности, а также на зданиях или ином недвижимом имуществе, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в соответствии с действующим законодательством.

Схема размещения рекламных конструкций является документом, определяющим места для размещения рекламных конструкций, типы и виды рекламных конструкций, установка которых допускается на данных местах должна соответствовать документам территориального планирования и обеспечивать соблюдение внешнего архитектурного облика сложившейся застройки, градостроительных норм и правил, требований безопасности.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

Процедура предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства проводится в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 21. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предоставляется в порядке, определенном статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами.

Статья 22. Подготовка градостроительных планов земельных участков

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

2. Подготовка градостроительного плана осуществляется в порядке, определенном ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 23. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются с учетом ограничений частей 8, 9, 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 24. Ответственность за нарушения Правил

Ответственность за нарушение градостроительного законодательства, за нарушение настоящих правил несут юридические и физические лица в соответствии с законодательством Российской Федерации. За нарушение градостроительного законодательства и настоящих правил как за нарушение других, связанных с ними правовых актов, виновные привлекаются к дисциплинарной, административной ответственности, а в отдельных случаях, предусмотренных законом – к уголовной ответственности. Юридические и физические лица обязаны в полном объеме возместить вред, причиненный ими в результате совершения градостроительных и земельных нарушений. Порядок возмещения вреда определяется Законодательством Российской Федерации.

Глава 7. Градостроительное зонирование и содержание картографических материалов правил**Статья 25. Общие положения градостроительного зонирования территории**

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к правилам землепользования и застройки.

На карте градостроительного зонирования отображаются территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров о комплексном развитии территории.

Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне.

Для каждой территориальной зоны установлены градостроительные регламенты, определяющие использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зоне.

Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованиями ст. 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 26. Карта градостроительного зонирования территории

В составе Правил выполнены:

Таблица 26.1

Обозначения	Наименование	Примечание
ГЧ	Графическая часть	
ГЧ – 1	Карта градостроительного зонирования территории Ипатовского городского округа(приложение 1)	М 1: 50 000
ГЧ – 2	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: г. Ипатово, х. Бондаревский(приложение 2)	М 1: 5 000
ГЧ – 3	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: х. Водный, х. Кочержинский(приложение 3)	М 1: 5 000
ГЧ – 4	Карта градостроительного зонирования территории в части населенного пункта с. Большая Джалга(приложение 4)	М 1: 5 000
ГЧ – 5	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: п. Большевик, п. Верхнетахтинский, п. Залесный, п. Правокугультинский(приложение 5)	М 1: 5 000
ГЧ – 6	Карта градостроительного зонирования территории в части населенного пункта с. Бурукшун(приложение 6)	М 1: 5 000
ГЧ – 7	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: п. Винодельненский, п. Дружный(приложение 7)	М 1: 5 000
ГЧ – 8	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Добровольное, х. Васильев, х. Весёлый(приложение 8)	М 1: 5 000
ГЧ – 9	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Золотарёвка, п. Малые Родники, с. Родники, с. Софиевка, п. Софиевский Городок(приложение 9)	М 1: 5 000
ГЧ – 10	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Кевсала, х. Верхний Кундуль, х. Красный Кундуль, х. Средний Кундуль(приложение 10)	М 1: 5 000
ГЧ – 11	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: п. Красочный, п. Горлинка, п. Малоипатовский, п. Новокрасочный(приложение 11)	М 1: 5 000
ГЧ – 12	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Лесная Дача, с. Красная Поляна(приложение 12)	М 1: 5 000
ГЧ – 13	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Лиман, х. Весёлый, х. Мелиорация, аул Юсуп-Кулакский(приложение 13)	М 1: 5 000
ГЧ – 14	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: аул Малый Барханчак, аул Верхний Барханчак, аул Нижний Барханчак, с. Крестьянское(приложение 14)	М 1: 5 000
ГЧ – 15	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Октябрьское, х. Вавилон(приложение 15)	М 1: 5 000
ГЧ – 16	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Первомайское, с. Восточный(приложение 16)	М 1: 5 000

ГЧ – 17	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: п. Советское Руно, п. Двуречный, п. Донцово, п. Калаусский(приложение 17)	М 1: 5 000
ГЧ – 18	Карта градостроительного зонирования территории в части населенных пунктов: с. Тахта, с. Новоандреевское(приложение 18)	М 1: 5 000
ГЧ – 19	Карта зон с особыми условиями использования территории Ипатовского городского округа(приложение 19)	М 1: 50 000
ГЧ – 20	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: г. Ипатово, х. Бондаревский (приложение 20)	М 1: 5 000
ГЧ – 21	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: х. Водный, х. Кочержинский(приложение 21)	М 1: 5 000
ГЧ – 22	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенного пункта с. Большая Джалга(приложение 22)	М 1: 5 000
ГЧ – 23	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: п. Большевик, п. Верхнетахтинский, п. Залесный, п. Правокугультинский(приложение 23)	М 1: 5 000
ГЧ – 24	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенного пункта с. Бурукшун(приложение 24)	М 1: 5 000
ГЧ – 25	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: п. Винодельненский, п. Дружный(приложение 25)	М 1: 5 000
ГЧ – 26	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Добровольное, х. Васильев, х. Весёлый(приложение 26)	М 1: 5 000
ГЧ – 27	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Золотарёвка, п. Малые Родники, с. Родники, с. Софиевка, п. Софиевский Городок(приложение 27)	М 1: 5 000
ГЧ – 28	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Кевсала, х. Верхний Кундуль, х. Красный Кундуль, х. Средний Кундуль(приложение 28)	М 1: 5 000
ГЧ – 29	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: п. Красочный, п. Горлинка, п. Малоипатовский, п. Новокрасочный(приложение 29)	М 1: 5 000
ГЧ – 30	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Лесная Дача, с. Красная Поляна(приложение 30)	М 1: 5 000
ГЧ – 31	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Лиман, х. Весёлый, х. Мелиорация, аул Юсуп-Кулакский(приложение 31)	М 1: 5 000
ГЧ – 32	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: аул Малый Барханчак, аул Верхний Барханчак, аул Нижний Барханчак, с. Крестьянское(приложение 32)	М 1: 5 000
ГЧ – 33	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Октябрьское, х. Вавилон(приложение 33)	М 1: 5 000
ГЧ – 34	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Первомайское, с. Восточный(приложение 34)	М 1: 5 000
ГЧ – 35	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: п. Советское Руно, п. Двуречный, п. Донцово, п. Калаусский(приложение 35)	М 1: 5 000
ГЧ – 36	Карта зон с особыми условиями использования территории в части населенных пунктов: с. Тахта, с. Новоандреевское(приложение 36)	М 1: 5 000

Глава 8. Территориальные зоны Ипатовского городского округа

Статья 27. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Ипатовского городского округа

Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами на карте градостроительного зонирования Ипатовского городского округа установлены следующие территориальные зоны:

Таблица 27.1

Обозначение зоны	Наименование территориальной зоны
Жилые	
Ж-1	застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-3	смешанной застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-4	жилой застройки иных видов
Ж-5	застройки блокированными и индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения ЛПХ
Общественно-деловые	
ОД-1	делового назначения
ОД-2	образования и просвещения
ОД-3	объектов здравоохранения
ОД-4	объектов религиозного использования
Природно-рекреационные	
ПР-1	отдыха (рекреации), парков, лесопарков, скверов и бульваров
ПР-2	спорта
ПР-3	озелененных территорий специального назначения
ПР-4	естественного природного ландшафта
ПР-5	объектов историко-культурной деятельности
Транспортной инфраструктуры	
ТИ-1	объектов воздушного транспорта
ТИ-2	сооружений железнодорожного транспорта
ТИ-3	сооружений автомобильного транспорта
ТИ-4	улично-дорожной сети
ТИ-5	придорожного сервиса
ТИ-6	гаражей (для размещения объектов в кадастровых кварталах 26:02:104218, 26:02:104125)
Инженерной инфраструктуры	
ИИ	коммунального обслуживания
Производственной деятельности	
ПД	производственной деятельности
Специального назначения	
СН-1	ритуальной деятельности
СН-2	специальной деятельности
СН-3	обеспечения обороны и безопасности
Сельскохозяйственного использования	
СХ-1	сельскохозяйственного использования
СХ-2	объектов сельскохозяйственного использования
Земли по категориям	
ЗСН-1	земли сельскохозяйственного назначения (пашни, пастбища)
ЗСН-2	земли сельскохозяйственного назначения (объекты)
ЗСН-3	земли сельскохозяйственного назначения (ведение огородничества и садоводства)
ЗЛФ	земли лесного фонда
ЗВФ	земли водного фонда
Особо охраняемые природные территории	
	государственный природный заказник

Статья 28. Виды зон с особыми условиями использования территории, обозначенных карте градостроительного зонирования

Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами на карте градостроительного зонирования Ипатовского городского округа отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- береговая полоса водных объектов общего пользования;
- зона затопления;
- зона подтопления;
- первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- санитарный разрыв линий железнодорожного транспорта;
- санитарный разрыв автомагистралей;
- охранная зона особо охраняемых природных территорий;
- санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов;
- санитарный разрыв магистральных трубопроводов углеводородного сырья;
- санитарный разрыв компрессорных установок;
- охранная зона газопроводов и систем газоснабжения;
- охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций);
- охранная зона линий и сооружений связи;
- охранная зона гидроэнергетических объектов;
- охранная зона объекта культурного наследия;
- защитная зона объекта культурного наследия.

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**Глава 9. Назначение и состав градостроительных регламентов****Статья 29. Общие положения о градостроительных регламентах**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются 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 документами территориального планирования городского округа;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 2.1) требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

4. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

5. 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 территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах

особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением территорий населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемых природных территорий), определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

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

10. Реконструкция указанных в части 9 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. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае, если использование указанных в части 9 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 использование таких земельных участков и объектов.

Статья 30. Виды разрешенного использования

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии России от 10.11.2020 года №П/0412.

Выбор и изменение вида разрешенного использования осуществляется в соответствии со ст. 9 гл. 2 настоящих правил.

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с разными видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правообладатель земельного участка обязан своевременно приступить к использованию земельного участка и использовать его строго в соответствии с целевым назначением, принадлежностью к той или иной категории земель и разрешенным видом использования, способами, которые не наносят вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту. В противном случае допустимо принудительное прекращение права на использование земельного участка в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- 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 количество этажей или предельную 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;

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Продолжение текста постановления администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 18 августа 2023 г. № 1066 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края, утвержденные постановлением администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края от 21 декабря 2021 г. № 1949 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края» читайте в следующем номере газеты «Ипатовский информационный вестник»

Учредители: Дума Ипатовского городского округа Ставропольского края и администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края. Адрес: 356630, г. Ипатово, ул. Ленина, 116. тел. (86542-7-10-60). Отпечатано в ООО «Ипатовская типография», адрес: 356630, Ставропольский край, Ипатовский район, г. Ипатово, ул. Орджоникидзе, 95, тираж 50 экз. Отв. за выпуск аппарат Думы Ипатовского городского округа Ставропольского края, 7-10-60