

# ИПАТОВСКИЙ ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЕСТНИК

№ 12 (1049)  
14 февраля  
2025 года

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

Продолжение текста постановления администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края от 10 февраля 2025 г. № 121 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края»

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 муниципального округа Ставропольского края (изменений в правила)**

1. Подготовка проекта правил землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории Ипатовского муниципального округа, а также к части территории Ипатовского муниципального округа с последующим внесением в правила землепользования и застройки изменений, относящихся к другим частям территорий Ипатовского муниципального 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 муниципального округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

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

5. Решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки принимается Главой Ипатовского муниципального 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 муниципального 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 муниципального 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. Администрация Ипатовского муниципального округа Ставропольского края не позднее чем по истечении десяти дней от даты принятия решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края в сети «Интернет».

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. Комиссия осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Ипатовского округа, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Ставропольского края, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации.

10. По результатам проверки, указанной в пункте 9, комиссия направляет проект правил землепользования и застройки главе Ипатовского муниципального округа Ставропольского края или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 9 настоящего Положения, на доработку разработчикам проекта.

11. Глава Ипатовского муниципального округа Ставропольского края при получении от комиссии проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Проект правил землепользования и застройки подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, утверждаемым Думой Ипатовского муниципального округа Ставропольского края.

13. В случае подготовки изменений в правил землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правил землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, публичные слушания по внесению изменений в правил землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

14. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект ПЗЗ и представляет указанный проект главе Ипатовского муниципального округа Ставропольского края. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

15. Глава Ипатовского муниципального округа в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в 4 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение об утверждении ПЗЗ или об отклонении проекта ПЗЗ 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 муниципального округа.

18. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1. Правила землепользования и застройки утверждаются постановлением администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края. Обязательными приложениями к проекту ПЗЗ являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

2. ПЗЗ подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края в сети «Интернет».

3. 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 муниципального 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 муниципального 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 муниципального округа и устава Ипатовского муниципального округа.

#### **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Ипатовского муниципального округа Ставропольского края**

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

Основными функциями Комиссии являются:

2.1. Проведение публичных слушаний по:

1) проекту Генерального плана Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, по проектам о внесении изменений в Генеральный план Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, за исключением случаев, предусмотренных частью 18 статьи 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) проекту Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, по

проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, за исключением случая, предусмотренного частью 3 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) проектам планировки территории и внесения изменений в них, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) проектам межевания территорий и внесения изменений в них, за исключением случая, предусмотренного частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### 2.2. Проведение общественных обсуждений по вопросам:

1) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, за исключением случая, предусмотренного частью 11 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### 2.3. Рассмотрение:

1) предложений о внесении изменений в Генеральный план Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, Правила землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края;

2) заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) заявлений заинтересованных лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.4. Подготовка заключений о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений, а также рекомендаций главе Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

#### 2.5. Иные функции в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

### **Статья 8. Порядок применения Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края**

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

2. Подготовку проекта Правил ведет Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки с проведением процедур публичных слушаний, проводимых в соответствии с порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, утверждаемым Думой Ипатовского муниципального округа Ставропольского края.

### **Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного 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 муниципального 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 муниципального 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 муниципального 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 муниципального округа Ставропольского края**

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

Общественные обсуждения или публичные слушания на территории Ипатовского муниципального 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 муниципального округа Ставропольского края в осуществлении местного самоуправления путем обсуждения Проектов.

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

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

##### **Статья 16. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Ипатовского муниципального 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 муниципального 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 наказания;

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 Фе-

дерации.

### **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 муниципального 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;

оттенок 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 муниципального округа допустимо при условии соблюдения требований Федерального закона от 13.03.2006 №38-ФЗ «О рекламе», Схемы размещения рекламных конструкций на территории Ипатовского муниципального округа, с учетом требований ГОСТа Р 52044 -2003, технических регламентов, Правил благоустройства территории Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, утвержденных решением Думы Ипатовского муниципального округа Ставропольского края от 27 августа 2024г. №127 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.

### **РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

#### **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 муниципального 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
<b>ГЧ</b>	<b>Графическая часть</b>	
ГЧ – 1	Карта градостроительного зонирования территории Ипатовского муниципального 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.Правокугульгинский (приложение 5)	М 1: 5 000
ГЧ – 6	Карта градостроительного зонирования территории в части населенного пункта с. Буррукшун(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 муниципального 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. Прямокультинский(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 муниципального округа

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

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

Таблица 27.1

Обозначение зоны	Наименование территориальной зоны
<b>Жилые</b>	
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
<b>Общественно-деловые</b>	
ОД-1	делового назначения
ОД-2	образования и просвещения
ОД-3	объектов здравоохранения
ОД-4	объектов религиозного использования
<b>Природно-рекреационные</b>	
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
<b>Транспортной инфраструктуры</b>	
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)
<b>Инженерной инфраструктуры</b>	
ИИ	коммунального обслуживания
<b>Производственной деятельности</b>	
ПД	производственной деятельности
<b>Специального назначения</b>	
СН-1	ритуальной деятельности
СН-2	специальной деятельности
СН-3	обеспечения обороны и безопасности
<b>Сельскохозяйственного использования</b>	
СХ-1	сельскохозяйственного использования
СХ-2	объектов сельскохозяйственного использования
<b>Земли по категориям</b>	
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
<b>Особо охраняемые природные территории</b>	
	государственный природный заказник

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

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

- водоохранная (рыбоохранная) зона;
- прибрежная защитная полоса;
- береговая полоса водных объектов общего пользования;
- первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- третий пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения;
- зона затопления;
- зона подтопления;
- 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 электроэнергетики, электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций);
- охранная зона линий и сооружений связи;
- охранная зона гидроэнергетических объектов;
- защитная зона объекта культурного наследия;
- придорожная полоса;
- охранная зона пунктов государственной геодезической сети, нивелирной сети и гравиметрической сети.

**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 муниципального 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 приспособления 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.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

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

## **Глава 10. Градостроительные регламенты и ограничения использования территории Ипатовского муниципального округа**

### **Статья 32. Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования**

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в данной статье, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

#### **Статья 32.1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

##### **Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-1**

Таблица 32.1.1

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха

3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов

### Условно-разрешенные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-1

Таблица 32.1.2

код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9.1.3	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
4.9.2	Стоянка транспортных средств	Размещение стоянок (парковок) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, в том числе мотоциклов, мотороллеров, мотоколясок, мопедов, скутеров, за исключением встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных стоянок
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

#### Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков зоны Ж-1

Таблица 32.1.3

код классификатора	наименование вида разрешенного использования	описание вида разрешенного использования
2.7.1	Хранение автотранспорта	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9

Продолжение текста постановления администрации Ипатовского муниципального округа Ставропольского края от 10 февраля 2025 г. № 121 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского муниципального округа Ставропольского края» читайте в следующем номере газеты «Ипатовский информационный вестник»

Учредители: Дума Ипатовского муниципального округа Ставропольского края и администрация Ипатовского муниципального 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 40 экз. Отв. за выпуск аппарат Думы Ипатовского муниципального округа Ставропольского края, 7-10-60