

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

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
АДМИНИСТРАЦИИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

21 декабря 2021 г.

г. Ипатово

№ 1949

Об утверждении Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Ставропольского края от 22 июня 2021 г. № 64-кз «О внесении изменений в Закон Ставропольского края «О некоторых вопросах регулирования отношений в области градостроительной деятельности на территории Ставропольского края», 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», администрация Ипатовского городского округа Ставропольского края

**ПОСТАНОВЛЯЕТ:**

Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края.

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.

Отделу по организационным и общим вопросам, 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».

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

5. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя главы администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края Т.Н.Сушко.

6. Настоящее постановление вступает в силу на следующий день после дня его официального опубликования.

Глава Ипатовского городского округа  
Ставропольского края

В.Н. Шейкина

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

**ПРАВИЛА  
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИПАТОВСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА  
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

**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 Ипатовского городского округа Ставропольского края**

**Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края**

1. Правила землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее соответственно - Правила, Ипатовский городской округ) – документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Рос-

сийской 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 Ипатовского 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 – орган местного самоуправления), физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории Ипатовского городского округа.

## 2. 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 Правокугультинский, 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.

## 3. 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.

4. Вопросы землепользования, не урегулированные Правилами, регулируются законодательством Российской Федерации, Ставропольского края.

5. Понятия и термины, используемые в Правилах, применяются в значениях, установленных федеральными законами, законами Ставропольского края, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края, муниципальными правовыми актами Ипатовского городского округа.

## Статья 2. Цели, назначение и состав Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа

1. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Ипатовского городского округа, сохранения окружающей среды;

2) создание условий для планировки территории Ипатовского городского округа;

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

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

2. Правила применяются в качестве правового основания для решения следующих вопросов на территории Ипатовского городского округа:

1) подготовка документации по планировке территории;

2) подготовка проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым; подготовка отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства;

3) предоставление разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

4) принятие решений о комплексном развитии территорий;

5) строительный контроль в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) осуществление государственного земельного надзора, муниципального земельного контроля в отношении расположенных в границах Ипатовского городского округа объектов земельных отношений, а также общественного земельного контроля;

7) иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

## Статья 3. Порядок подготовки Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа (изменений в Правилах)

1. Подготовка Правил осуществляется администрацией Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – администрация Ипатовского городского округа) по решению главы Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – глава Ипатовского городского округа) в соответствии со статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В случае внесения изменений в Правила администрация Ипатовского городского округа руководствуется положениями статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях подготовки проекта Правил создается комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (далее – проект Правил).

4. По проекту Правил (проекту о внесении изменений в Правила) проводятся публичные слушания.

5. По результатам публичных слушаний глава Ипатовского городского округа принимает решение об утверждении проекта Правил или направлении их на доработку в администрацию Ипатовского городского округа.

## Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края (изменений в Правилах)

1. Правила (изменения в Правилах) утверждаются постановлением администрации Ипатовского городского округа. Обязатель-

ными приложениями к проекту Правил (проекту решения о внесении изменений в Правила) являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний.

2. Глава Ипатовского городского округа по результатам рассмотрения проекта Правил (проекта решения о внесении изменений в Правила) и обязательных приложений к нему принимает решение:

- 1) об утверждении Правил (изменения в Правила);
- 2) об отклонении проекта Правил (проекта о внесении изменений в Правила) и направлении его на доработку.

3. Правила (изменения в Правила) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и иной информации и размещаются на официальном сайте администрации Ипатовского городского округа Ставропольского края в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт).

#### **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 официальному 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 муниципальных нормативных правовых актов 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**

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, утвержденных решением Думы 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. Изменение 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.

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.

### Статья 10. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального 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.

2. 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.

3. 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.

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

5. 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.

6. 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.

### Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в порядке, определяемом статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях.

Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется Уставом Ипатовского городского округа и норма-

тивными правовыми актами Думы Ипатовского городского округа с учетом положений статей 5.1 и 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений.

#### **Статья 12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

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

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

#### **Статья 13. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Порядок подготовки документации по планировке территории Ипатовского городского округа, требования к ее составу и содержанию определяются в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ставропольского края, Правилами землепользования и застройки в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

#### **Статья 14. 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 с частью 2 настоящей статьи.

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 15. Подготовка и утверждение документации по планировке территории**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией Ипатовского городского округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Указанное решение подлежит официальному опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Ипатовского городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки, технических и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий осуществляет Комиссия.

По результатам проверки Комиссией принимается решение о направлении документации по планировке территории главе Ипатовского городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании постановления администрации Ипатовского городского округа, до их утверждения подлежат обязательному

рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Уставом Ипатовского городского округа и нормативными правовыми актами Думы Ипатовского городского округа с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Документация по планировке территории утверждается постановлением администрации Ипатовского городского округа и подлежит опубликованию в течение 7 дней со дня утверждения такой документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также размещается на официальном сайте.

#### **Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края**

##### **Статья 16. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Ипатовского городского округа Ставропольского края**

1. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний на территории Ипатовского городского округа регламентируется 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 (далее - Положение).

2. Положение определяет порядок организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории Ипатовского городского округа по проекту Правил (внесению изменений в Правила); по проекту планировки территории и проекту межевания территории; по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства; по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

##### **Статья 17. 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 соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

##### **Статья 18. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования**

1. 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).

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования - земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

4. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

5. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

##### **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 зависит 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. 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 градостроительных планов земельных участков осуществляется в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

##### **Статья 21. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам**

**землепользования и застройки Ипатовского городского округа Ставропольского края**

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

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного Кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

2. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

**Статья 23. Муниципальный и общественный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений ст. 72 Земельного кодекса Российской Федерации.

Администрация Ипатовского городского округа осуществляет муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах Ипатовского городского округа объектов земельных отношений.

Порядок взаимодействия органов государственного земельного надзора с органами, осуществляющими муниципальный земельный контроль, устанавливается Правительством Российской Федерации.

2. Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 24. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

**Статья 25. Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно – технического обеспечения**

Подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, сетям связи (далее - сети инженерно-технического обеспечения), определение платы за такое подключение (тех-

нологическое присоединение) осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации об электроэнергетике, о теплоснабжении, о газоснабжении, о водоснабжении и водоотведении, о связи с учетом особенностей, предусмотренных статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Указанные особенности не применяются в случаях технологического присоединения объектов электроэнергетики к электрическим сетям.

#### Статья 26. 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 27. 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. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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 28. Карта градостроительного зонирования территории Ипатовского городского округа Ставропольского края В составе Правил выполнены:

Таблица 28.1

Наименование	Примечание
ГЧ	Графическая часть
ГЧ – 1	Карта градостроительного зонирования территории Ипатовского городского округа (приложение 1) М 1: 5 000
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. Веселый (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. Прямокугульгинский (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 Ставропольского края****Статья 29. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования Ипатовского городского округа Ставропольского края**

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами на карте градостроительного зонирования Ипатовского городского округа определены виды территориальных зон, представленные в таблице 29.1.

Таблица 29.1

Наименование территориальной зоны	Обозначение зоны
<b>Жилые</b>	
Ж-1	застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Общественно-деловые</b>	
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
<b>Транспортной инфраструктуры</b>	
ТИ-5	придорожного сервиса
<b>Инженерной инфраструктуры</b>	
ИИ-1	коммунального обслуживания
<b>Производственной деятельности</b>	
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 30. 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 определены зоны с особыми условиями использования территории, предусмотренные в таблице 30.1

Таблица 30.1

Таблица	Наименование зоны	Примечание
	Водоохранная зона	
	Прибрежная защитная полоса	
	Береговая полоса водных объектов общего пользования	
	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	
	Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения	
	Охранная зона нефтепроводов	
	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 тепловых сетей	
	Охранная зона канализационных сетей и сооружений	
	Защитная зона объектов культурного наследия	

## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

## Глава 9. Назначение и состав градостроительных регламентов

**Статья 31. Общие положения о градостроительных регламентах**

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.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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;

в границах территорий общего пользования;

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

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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. Использование таких земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ставропольского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

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.

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

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (далее - виды разрешенного использования);

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков (далее – предельные размеры земельных участков) и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры строительства);

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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 и устойчивому развитию территории.

**Статья 32. Виды разрешенного использования**

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

основные виды разрешенного использования;

условно разрешенные виды использования;

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.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020г. № П/0412.

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 РФ.

**Статья 33. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры строительства включают:

предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

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.

Наряду с указанными предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Применительно к каждой территориальной зоне могут устанавливаться указанные в п. 1 настоящей статьи размеры и параметры,

их сочетания.

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

#### Глава 10. Градостроительные регламенты и ограничения использования территории Ипатовского городского округа Ставропольского края

##### Статья 34. 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 34.1. Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

Таблица 34.1.1.

Таблица-код классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
21	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 иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек
22	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешённого использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных
311	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)
1 201	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велосодорожек 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
1 202	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 34.1.2.

Таблица-код	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
321	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
323	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи
33	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
341	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
351	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

361	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
371	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)
372	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)
3 101	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
41	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)
44	Магазины*	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
46	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4 913	Автомобильные мойки	Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли
512	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях
513	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)
83	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
* - максимальная площадь магазина – 300 м2		

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

Таблица 34.1.3.

Таблица- код классифика	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
271	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 видов разрешённого использования с кодами 2.7.2, 4.9

Таблица 34.1.4.

Примечания		
ТаблицаПредельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	500-1500 м2	Размеры земельных участков жилой застройки рекомендуется рассчитывать в соответствии с СП 30-101-98 и Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1 м	
Предельное количество надземных этажей	не более 3 этажей	Включая мансардный этаж
Предельная высота зданий до верха кровли	не более 20 м	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:		

для блокированных жилых домов и для индивидуальных жилых домов	60%	
для прочих объектов капитального строительства	по расчету, но не более 80 %	
Иные предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:		
Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседнем земельном участке	не менее 6 м	В соответствии со ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров.
Расстояние до границы соседнего придомового (приквартирного) участка по санитарно-бытовым требованиям должны быть		
от индивидуального, усадебного, блокированного дома	не менее 3 м	
от постройки для содержания скота и птицы	не менее 4 м	
от других построек (бани, автостоянки и др.)	не менее высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м	
от стволов высокорослых деревьев	не менее 4 м	
от стволов среднерослых деревьев	не менее 2 м	
от кустарника	не менее 1 м	
Минимальные расстояния между жилыми зданиями:		
для жилых зданий высотой 2-3 этажа	не менее 15 м	
между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат	не менее 10 м	
Расстояние от красных линий улиц для нового возводимого жилого дома	не менее 3 м	
Коэффициент застройки	не более 0,4-0,5	При размерах придомовых земельных участков от 100 до 200м <sup>2</sup>
Коэффициент плотности застройки	не более 1,2	При размерах придомовых земельных участков менее 100м <sup>2</sup>
Расстояние от окон жилых комнат до помещений для скота и птицы:		п. 1.7.12 Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края
одиночных или двойных;	не менее 15 м	
до 8 блоков;	не менее 25 м	
от 8 до 30 блоков.	не менее 50 м	
Отступ от красной линии до:		п. 1.4 Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края
улиц;	не менее 5 м	
проездов.	не менее 3 м	
Расстояние от хозяйственных построек и автостоянок закрытого типа до красных линий улиц и проездов	не менее 5 м	
Удельный вес озеленённых территорий	не менее 25% жилого района	
Площадь земельного участка для отдельно стоящих гаражей и автостоянок закрытого типа, для хранения индивидуального транспортного средства	не менее 20 м <sup>2</sup> на 1 машино-место	
Размер земельного участка под торговый павильон	до 50 м <sup>2</sup>	
Площадь рекламных конструкций, расположенных на фасаде зданий и сооружений	не более 3% глухой поверхности фасада	Согласно рекомендации министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Ставропольского края
Оформление фасада объектов: высота цокольной части	от 0,2 до 1,5-2,0 м	Согласно пропорции здания
Проведение работ связанных с изменением внешних поверхностей жилых строений, сооружений (в том числе облицовка фасада, создание и изменение входных групп, создание и остекление навесов, устройство террас, окраска фасадов жилых и общественных зданий, строений, сооружений), независимо от форм собственности, осуществляется в соответствии с паспортом наружной отделки и цветового решения фасада согласованным в порядке, предусмотренном постановлением администрации Ипатовского городского округа.		
Магазины ритуальных товаров и предприятия по оказанию ритуальных услуг размещать на границах жилой застройки, запрещено размещать на центральных улицах населенного пункта.		
Во встроенных или пристроенных к дому помещениях общественного назначения не допускается размещать специальные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви и т.д.) – п. 4.10, 4.11 «СП 54.13330.2016. Свод правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003».		
При необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства руководствоваться ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.		

## Статья 34.2. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

## Основные виды разрешённого использования земельных участков зоны Ж-2

Таблица 34.2.1.

Таблица классификатора	наименование вида разрешённого использования	описание вида разрешённого использования
211	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;
		размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно – пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
23	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
24	Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования
311	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)
Г 201	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 <a href="#">кодами 2.7.1</a> , <a href="#">4.9</a> , <a href="#">7.2.3</a> , а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств
Г 202	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

**Продолжение текста постановления 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. (86542-2-20-60). 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, 2-20-60