

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МИНЕРАЛОВОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОКРУГА
СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ**

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

УТВЕРЖДЕНЫ

от _____ 20 ____ года № _____

2023 год

СОДЕРЖАНИЕ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	4
Статья 1. Общие положения.....	4
Статья 2. Назначение и область применения Правил.....	4
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА	7
ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	7
Статья 3. Полномочия Совета депутатов Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....	7
Статья 4. Полномочия администрации Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....	7
Статья 5. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки	8
Статья 6. Полномочия Комиссии по принятию решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	9
ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	10
Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	10
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	10
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	11
ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.....	13
Статья 10. Общие положения о документации по планировке территории.....	13
Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территории	13
ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	15
Статья 12. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки.....	15
ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	20
Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила.....	20
Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила	20
ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	23
Статья 15. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	23
Статья 16. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа.....	23
Статья 17. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа	24
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	26
Статья 18. Порядок установления и описание территориальных зон.....	26
Статья 19. Карта градостроительного зонирования	27

Статья 20. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий.....	27
Статья 21. Карта градостроительного зонирования в части границ архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.....	27

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Общие положения

Правила землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа Ставропольского края (далее — Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны объектов культурного наследия, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава Минераловодского муниципального округа Ставропольского края (далее — муниципальный округ), с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в генеральном плане Минераловодского муниципального округа Ставропольского края (далее — генеральный план), результатов общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил и предложений заинтересованных лиц.

Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами и являются открытыми для всех физических и юридических лиц.

Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов исполнительных органов государственной власти Ставропольского края, согласно Закону Ставропольского края от 18.06.2012 № 56-кз «О порядке официального опубликования и вступления в силу правовых актов Ставропольского края» (далее — официальное опубликование).

Утвержденная в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации документация по планировке территории, разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

Статья 2. Назначение и область применения Правил

Правила разработаны в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Минераловодского муниципального округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории Минераловодского муниципального округа;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Минераловодского муниципального округа;

4) создания условий для устойчивого развития экономики и социальной сферы, привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Минераловодского муниципального округа.

Правила включают в себя:

1) Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил), содержащий положения:

- о регулировании землепользования и застройки;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории;
- о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в настоящие Правила;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

2) Карту градостроительного зонирования (часть II Правил).

3) Градостроительные регламенты (часть III Правил).

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

Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании — делении всей территории в границах Минераловодского муниципального округа на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

При осуществлении градостроительной деятельности на территории Минераловодского муниципального округа, наряду с Правилами, применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке — нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования муниципального округа, а также иные нормативные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) иными нормативными правовыми актами муниципального округа по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты местного уровня по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилами.

Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 14 настоящих Правил.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НАСТОЯЩИЕ ПРАВИЛА

ГЛАВА 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 3. Полномочия Совета депутатов Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям Совета депутатов Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1. утверждение генерального плана Минераловодского муниципального округа, в том числе внесение в него изменений;
2. иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом Минераловодского муниципального округа, настоящими Правилами.

Статья 4. Полномочия администрации Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям администрации Минераловодского муниципального округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1. принятие нормативных правовых актов в области градостроительства и землепользования;
2. утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
3. утверждение и определение состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования Минераловодского муниципального округа;
4. принятие решений о подготовке документации по планировке территорий (проектов планировки территории, градостроительных планов) и утверждение документации по планировке территорий;
5. принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;
6. принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
7. принятие решений о комплексном развитии территории;
8. принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
9. принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
10. выдача разрешений на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства;
11. выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства или реконструкции объектов капитального строительства;
12. создание межведомственных комиссий, советов, иных консультативных, а также контролирующих органов для обеспечения реализации настоящих Правил и контроля за их исполнением; принятие и утверждение положений об этих комиссиях, советах, органах и формирование их составов;
13. осуществление муниципального земельного контроля в соответствии с действующим законодательством;
14. создание, развитие и эксплуатация государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Минераловодского муниципального округа;

15. иные полномочия, установленные федеральными законами, законами Ставропольского края, Уставом Минераловодского муниципального округа.

Статья 5. Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки

Комиссия по землепользованию и застройке Минераловодского муниципального округа (далее — Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом, созданным для обеспечения реализации настоящих Правил. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

1. К полномочиям Комиссии относятся:

1. рассмотрение предложений о внесении изменений в генеральный план Минераловодского муниципального округа Ставропольского края и Правила;

2. организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в генеральный план Минераловодского муниципального округа Ставропольского края, в Правила, по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления.;

3. подготовка заключений о результатах публичных слушаний в соответствии с компетенцией Комиссии, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Состав и порядок деятельности Комиссии формируется и утверждается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации главой администрации Минераловодского муниципального округа Ставропольского края.

Комиссия образуется в составе председателя, заместителя председателя, ответственного секретаря, а также не менее четырех и не более 14 членов Комиссии.

В обязательном порядке в состав Комиссии подлежат включению представители:

- 1) представительного органа муниципального образования Ставропольского края;
- 2) органов местного самоуправления муниципальных образований Ставропольского края, уполномоченных в сферах архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;
- 3) органа исполнительной власти Ставропольского края, уполномоченного в области охраны объектов культурного наследия (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия).

Заседание Комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от установленного числа членов Комиссии.

Решения Комиссии принимаются большинством голосов от установленного числа членов Комиссии путем открытого голосования. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Статья 6. Полномочия Комиссии по принятию решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства и о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

К полномочиям Комиссии органа местного самоуправления муниципального округа в области землепользования и застройки относятся:

1. принятие и рассмотрение заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

2. рассмотрение представленных органом местного самоуправления муниципального округа заключений о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, с указанием причин принятого решения, подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения либо об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, с указанием причин принятого решения.

ГЛАВА 2. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. При изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства такие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренные в составе градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий) без дополнительных разрешений и согласования.

2. Для изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателю необходимо направить в орган регистрации прав заявление об изменении вида разрешенного использования. Принятие нормативных правовых актов для изменений видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства при этом не требуется.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на основной и вспомогательный виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства без проведения строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, 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.

Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования можно оформить на земельный участок или объект капитального строительства, расположенные на территории Минераловодского муниципального округа, в границах действия градостроительных регламентов.

2. 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 в Комиссию.

3. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в

соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, установленного в пункте 4 настоящей статьи.

4. Организация и проведение общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с Уставом Минераловодского муниципального округа, нормативными правовыми актами Совета депутатов Минераловодского муниципального округа Ставропольского края, а также с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке, после проведения публичных слушаний или общественных обсуждений 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 публичных слушаний или общественных обсуждений.

6. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется в соответствии с законодательством.

7. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Минераловодского муниципального округа.

8. На основании указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций глава администрации Минераловодского муниципального округа в установленный законодательством срок принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального округа в сети «Интернет».

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

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Рассмотрение заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

осуществляется Комиссией в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в установленный законодательством срок и подлежит рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия в установленный законодательством срок осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Минераловодского муниципального округа.

6. Глава администрации Минераловодского муниципального округа в установленный законодательством срок принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

ГЛАВА 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 10. Общие положения о документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

4. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 11. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании решения о подготовке документации по планировке территории, принимаемого уполномоченным органом, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным органом:

- 1) по собственной инициативе;
- 2) по инициативе органов государственной власти, органа местного самоуправления на основании их обращения;
- 3) на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

4. Органы и лица, указанные в подпункте 2 и пункта 2 настоящей статьи, обращаются в уполномоченный орган с заявлением о подготовке документации по планировке территории (далее — заявление).

5. Уполномоченный орган в срок, установленный законодательством, со дня поступления заявления принимает решение о подготовке документации по планировке территории или отказывает в принятии такого решения.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с настоящей статьей уполномоченным органом, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 5.1 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Общественные обсуждения или публичные слушания по указанным проектам проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и по правилам, предусмотренным частью 11 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Уполномоченный орган, с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний и заключения

о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний, в срок, установленный законодательством, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

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

8. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

ГЛАВА 4. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Общие положения об общественных обсуждениях или публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства 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.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний являются граждане, постоянно проживающие на территории Минераловодского муниципального округа, в отношении которой подготовлены проекты документов, указанных в п. 4, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства (далее - участники общественных обсуждений и публичных слушаний).

3. При проведении публичных слушаний всем участникам публичных слушаний должны быть обеспечены равные возможности для участия в публичных слушаниях и выражения своего мнения.

4. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях подлежат:

1) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

2) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана Минераловодского муниципального округа, проекты о внесении изменений в генеральный план Минераловодского муниципального округа;

2) проект правил землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа, проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа;

3) проект правил благоустройства территории Минераловодского муниципального округа, проекты о внесении изменений в правила благоустройства территории Минераловодского муниципального округа;

4) проекты планировки территорий и (или) проекты межевания территорий.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания назначаются Главой Минераловодского муниципального округа.

7. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации Минераловодского муниципального округа и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

8. После принятия Главой Минераловодского муниципального округа решения о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний, оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в официальном печатном средстве массовой информации и размещению на официальном сайте администрации Минераловодского муниципального округа. С момента опубликования оповещения участники общественных обсуждений или публичных слушаний считаются оповещенными.

9. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте администрации Минераловодского муниципального округа и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

10. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

11. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

12. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте администрации Минераловодского муниципального округа, проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

2) распространяется на информационных стендах в здании администрации Минераловодского муниципального округа, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ.

13. Информационные стенды, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждениях или публичных слушаний, должны отвечать следующим требованиям:

1) оборудование и размещение информационных стендов должно осуществляться в доступном для обозрения физическими лицами месте около здания администрации Минераловодского муниципального округа, а также в местах массового скопления граждан;

2) информация, содержащаяся на стендах, должна быть напечатана шрифтом размера не менее 24 черным шрифтом на белом фоне;

3) высота размещения информации должна быть рассчитана на средний рост заявителя (не выше 170 см не ниже 140 см);

4) объем информационного стенда должен позволять размещение информации формата А4 от 4 листов и более;

5) структура информационного стенда должна позволять изменять и дополнять материал.

14. Органом, уполномоченным на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по Правилам является Комиссия по землепользованию и застройке Минераловодского муниципального округа.

15. Публичные слушания открывает председатель Комиссии по землепользованию и застройке (Комиссии по правилам благоустройства), который информирует о проектах или вопросах, указанных в пунктах 4 и 5 и вынесенных на общественные обсуждения или публичные слушания, регламенте проведения публичных слушаний, объявляет состав приглашенных лиц. Затем предоставляется слово приглашенным лицам для выступлений по проектам и вопросам, вынесенным на общественные обсуждения или публичные слушания.

16. По окончании выступления приглашенных лиц председатель Комиссии предоставляет участникам публичных слушаний возможность задать вопросы приглашенным лицам. Вопросы могут быть заданы как в устной, так и в письменной форме.

17. Лица, желающие выступить на публичных слушаниях, выступают только с разрешения председателя Комиссии.

18. Основной формой работы Комиссии по землепользованию и застройке и является ее заседание.

19. В ходе проведения общественных обсуждений или публичных слушаний ведется протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

20. Протокол общественных обсуждений или публичных слушаний оформляется по форме, в соответствии с положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Минераловодского муниципального округа Ставропольского края, утвержденным решением Совета депутатов Минераловодского муниципального округа Ставропольского края от 27.04.2018 № 548 (далее — Положение).

21. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) — для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес — для юридических лиц).

22. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

23. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по форме в соответствии с приложением 3 к Положению.

24. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных

обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

25. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации Минераловодского муниципального округа.

26. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний вместе с протоколом общественных обсуждений или публичных слушаний направляется председателем Комиссии Главе Минераловодского муниципального округа.

27. Решение о назначении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа (далее — проект правил землепользования и застройки), проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки Минераловодского муниципального округа (далее — проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки) принимается главой Минераловодского муниципального округа не позднее чем через десять дней со дня получения проекта правил землепользования и застройки, проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки с приложением заключений и согласований, предусмотренных действующим законодательством.

28. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

30. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе Минераловодского муниципального округа. 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 РФ не требуется.

ГЛАВА 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 13. Основания для внесения изменений в Правила

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального округа, возникшее в результате внесения в генеральный план муниципального округа изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на Карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального образования.

2. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии со статьей 2 настоящих Правил возможность размещения на территории муниципального округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный орган исполнительной власти области обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. При этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

Статья 14. Порядок внесения изменений в Правила

1. Подготовку проекта решения о внесении изменений в Правила осуществляет Комиссия по подготовке Правил.

2. Предложения о внесении изменений в Правила в Комиссию по подготовке Правил направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального округа в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории муниципального округа;

4) органами местного самоуправления муниципального округа в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципального округа;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории;

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории, либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3. Комиссия по подготовке Правил в установленный законодательством срок осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Минераловодского муниципального округа.

4. Глава Минераловодского муниципального округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке Правил, в установленный законодательством срок принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменения в Правила проводятся в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Уставом муниципального округа и (или) нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления муниципального округа и настоящими Правилами.

6. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила орган местного самоуправления муниципального округа направляет в Комиссию по подготовке Правил протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

7. Комиссия по подготовке Правил, с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Минераловодского муниципального округа. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

8. По результатам указанных выше процедур Глава Минераловодского муниципального округа в установленный срок после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в пункте 7 настоящей статьи обязательных приложений должно принять решение об утверждении изменений в Правила или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Решение об утверждении изменений в Правила или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила может быть оспорено в суде.

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Иные вопросы землепользования и застройки на территории муниципального округа регулируются законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и нормативными правовыми актами муниципального образования.

Пределные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и образуемых для индивидуального жилищного строительства, для ведения огородничества, для ведения садоводства или для ведения личного подсобного хозяйства в целях однократного бесплатного предоставления отдельным категориям гражданам, в случаях, предусмотренных федеральными законами и законодательством Ставропольского края, устанавливаются в соответствии с Законом Ставропольского края от 09.04.2015 № 36-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений».

Пределные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, образуемых в целях предоставления гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства, определяются с учетом требований, установленных Федеральным законом от 07.07.2003 № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве».

Статья 16. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа

1. Архитектурно-градостроительный облик объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа подлежит согласованию с уполномоченным органом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображенных на карте градостроительного зонирования.

2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа, установленные в соответствии с настоящими Правилами, распространяются на объекты капитального строительства в границах земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах территорий, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа не требуется в отношении объектов, указанных в части 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в отношении объектов, указанных в пункте 2 Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

4. Согласование архитектурно-градостроительного облика объектов индивидуального жилищного строительства на территории Минераловодского муниципального округа не требуется, за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства

с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленного объекта культурного наследия, либо иных объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, применяются в части, не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия.

6. Существующие объекты капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа, архитектурно-градостроительный облик которых не соответствует требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленному в соответствии с настоящими Правилами, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с установленными требованиями.

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения облика таких объектов в соответствие с требованиями к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства установленными настоящими Правилами, с учетом технологической возможности таких изменений в облике объектов капитального строительства, путем уменьшения их несоответствия установленным требованиям к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа.

Статья 17. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа

1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства на территории Минераловодского муниципального округа включают в себя:

- 1) требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства;
- 2) требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства;
- 3) требования к цветовым решениям объектов капитального строительства;
- 4) требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства;
- 5) требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства;
- 6) требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства.

2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства и требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства указаны в градостроительных регламентах настоящих Правил, применительно к территориальным зонам, полностью или частично включенным в границы территорий, в которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства и требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства не устанавливаются применительно к объектам капитального строительства, строительство и (или) реконструкция которых осуществляется в границах следующих территориальных зон:

- 1) Ж-1. Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки;
- 2) Ж-1.1. Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки городского типа;
- 3) Ж-2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки;
- 4) Ж-3. Зона среднеэтажной жилой застройки;
- 5) Ж-4. Зона многоэтажной жилой застройки;
- 6) ОД-1. Многофункциональная общественно-деловая зона;
- 7) ОД-2. Зона объектов образования и просвещения;
- 8) ОД-3. Зона объектов здравоохранения;
- 9) ОД-4. Зона религиозного использования;
- 10) ПР-1. Зона спорта;
- 11) ПР-2. Зона скверов, бульваров, парков;
- 12) ПР-3. Зона отдыха и рекреации;
- 13) ПР-4. Зона санитарно-защитного озеленения;
- 14) РО. Зона обеспечения обороны и безопасности;
- 15) ПК-1. Производственная зона;
- 16) ПК-2. Зона коммунального обслуживания.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства, требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства, устанавливаются индивидуально для разных групп видов разрешенного использования земельных участков, согласно таблице 35 статьи 63 градостроительных регламентов настоящих Правил.

5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования согласно статье 64 градостроительных регламентов настоящих Правил.

6. Проводка наружных коммуникаций к зданиям воздушным и (или) надземным способом допускается только в случае невозможности размещения таких коммуникаций под землей при условии получения соответствующих технических условий эксплуатирующей здание организаций. Невозможность размещения под землей наружных коммуникаций к зданию определяется исключительно на основании отказа всех собственников подземной инфраструктуры в возможности размещения коммуникаций и отсутствии у размещающего своей подземной инфраструктуры.

7. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства устанавливаются путем перечисления архитектурных приемов внешнего освещения фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры согласно таблице 36 статьи 65 градостроительных регламентов настоящих Правил.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 18. Порядок установления и описание территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования территории муниципального округа определены территориальные зоны, отображенные на Карте градостроительного зонирования (таблица 1).

Таблица 1

Описание территориальных зон

№	Кодовое обозначение территориальной зоны	Наименование территориальной зоны
1	2	3
I	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
1	Ж-1	Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки
2	Ж-1.1	Зона малоэтажной индивидуальной жилой застройки городского типа
3	Ж-2	Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки
4	Ж-3	Зона среднеэтажной жилой застройки
5	Ж-4	Зона многоэтажной жилой застройки
II	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
1	ОД-1	Многофункциональная общественно-деловая зона
2	ОД-2	Зона объектов образования и просвещения
3	ОД-3	Зона объектов здравоохранения
4	ОД-4	Зона религиозного использования
III	ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
1	ПР-1	Зона спорта
2	ПР-2	Зона скверов, бульваров, парков
3	ПР-3	Зона отдыха и рекреации
4	ПР-4	Зона санитарно-защитного озеленения
5	ПР-5	Зона природных ландшафтов
IV	ЗОНЫ РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ	
1	РО	Зона обеспечения обороны и безопасности
V	ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	
1	Т-1	Зона объектов придорожного сервиса
2	Т-2	Зона автомобильного транспорта
3	Т-3	Зона железнодорожного транспорта
4	Т-4	Зона воздушного транспорта
VI	ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ	
1	ПК-1	Производственная зона
2	ПК-2	Зона коммунального обслуживания
VII	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
1	СН-1	Зона складирования и захоронения отходов
2	СН-2	Зона очистных сооружений канализации
3	СН-3	Зона очистных сооружений ливневой канализации
4	СН-4	Зона кладбищ
VIII	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
1	СХ-1	Зона садоводства, огородничества
2	СХ-2	Зона сельскохозяйственного использования
3	СХ-3	Зона объектов сельскохозяйственных предприятий

2. Правилами для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков, установлен градостроительный регламент.

3. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

4. Границы территориальных зон определены на Карте градостроительного зонирования.

5. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на отдельной карте — Карта границ зон с особыми условиями использования территорий;

6. Границы архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства отображены на отдельной карте — Карта градостроительного зонирования в части границ архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства.

Статья 19. Карта градостроительного зонирования

Статья 20. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

Статья 21. Карта градостроительного зонирования в части границ архитектурно-градостроительного облика объектов капитального строительства