

Приложение  
к постановлению администрации  
города Невинномысска  
от 03.09.2021 № 1521  
(с изменениями от 11.04.2022  
№ 470, от 18.07.2022 № 1065,  
от 20.04.2023 № 525, от 31.08.2023  
№ 1209)

ПРАВИЛА  
землепользования и застройки муниципального образования города  
Невинномысска Ставропольского края

Радел I. Порядок применения правил землепользования и застройки и  
внесения изменений в указанные правила

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

1. Настоящие Правила землепользования и застройки муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее – Правила землепользования и застройки) вводятся в целях совершенствования порядка предоставления земельных участков, создания наиболее благоприятных условий в развитии социальной и инженерной инфраструктуры города Невинномысска, стимулирования поступлений дополнительных средств в бюджет города, обеспечения гарантий в защите прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, а также упорядочения процедуры регистрации права пользования землей, и обязательны для исполнения гражданами (физическими лицами) и юридическими лицами, органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляющими деятельность в сфере землепользования на территории муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - город).

2. Правила землепользования и застройки являются документом градостроительного зонирования.

3. Правила землепользования и застройки разработаны на основании законодательства Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальных правовых актов города.

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

5. Понятия и термины, используемые в Правилах землепользования и

застройки, применяются в значениях, установленных федеральными законами, законами Ставропольского края, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города.

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил землепользования и застройки

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

1) создание условий для устойчивого развития территории города, сохранения окружающей среды;

2) создание условий для планировки территории города;

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 землепользования и застройки применяются в качестве правового основания для решения следующих вопросов на территории города:

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 города 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.

3. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в них;

2) карту градостроительного зонирования (приложение 1 к Правилам землепользования и застройки);

3) карту градостроительного зонирования с границами зон с особыми условиями использования территории (приложение 2 к Правилам землепользования и застройки);

4) градостроительные регламенты;

5) сведения о границах территориальных зон (приложение 3 к Правилам землепользования и застройки).

4. Правила землепользования и застройки применяются наряду с техническими регламентами, национальными стандартами и правилами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края, муниципальными правовыми актами города.

### Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений

1. Субъектами градостроительных отношений на территории города являются:

1) Российская Федерация;

2) Ставропольский край;

3) город Невинномысск;

4) физические и юридические лица.

2. Объектами градостроительных отношений в городе является его территория в границах, установленных Законом Ставропольского края от 16.08.2004 г. № 64-кз «Об установлении границы муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

### Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки распространяются на всю территорию города.

### Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с учетом законодательства Российской Федерации, а также в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам

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

2. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом. 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 градостроительными регламентами Правил землепользования и застройки.

3. Несоответствующий вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки.

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

Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - Генеральный план) с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в документы территориального планирования, соответствующие изменения вносятся в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана, Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

Порядок подготовки документации по планировке территории города, 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.

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

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

5. Со дня вступления в силу Правил землепользования и застройки не реализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с Правилами землепользования и застройки.

## Глава 2. Регулирование землепользования и застройки на территории города

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Думы города относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в Генеральный план города;
- 2) определение уполномоченного органа по организации и проведению аукционов по продаже находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, расположенных на территории города;
- 3) утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, комплексного развития транспортной инфраструктуры, комплексного развития социальной инфраструктуры города;

4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

2. К полномочиям администрации города относятся:

- 1) утверждение нормативов градостроительного проектирования города;
- 2) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки города;
- 3) предоставление земельных участков, расположенных на территории города, государственная собственность на которые не разграничена;
- 4) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;

5) изъятие земельных участков для муниципальных нужд в соответствии с законодательством;

6) планирование застройки территории города, территориальное зонирование земель;

7) выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города, выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах города, ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории города, предоставление сведений, документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

8) направление 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 несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории города;

9) осуществление сноса самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

10) принятие решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации;

11) принятие решений о комплексном развитии территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

12) осуществление муниципального земельного контроля на территории города, ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;

13) резервирование земель;

14) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством, Уставом города.

3. Органами местного самоуправления осуществляются иные полномочия, предусмотренные федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Ставропольского края, Уставом города, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также Правилами землепользования и застройки.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования города Невинномысска Ставропольского края (далее - Комиссия) является постоянно действующим органом, созданным для обеспечения реализации Правил землепользования и застройки.

2. Основными функциями Комиссии являются:

1) рассмотрение предложений о внесении изменений в Генеральный план города, Правила землепользования и застройки;

2) организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города;

3) подготовка заключений о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний, а также рекомендаций в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Правилами землепользования и застройки и иными муниципальными правовыми актами города.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации города.

Статья 10. Вещные права на земельные участки на территории города

1. Вещными правами на землю согласно Конституции Российской Федерации, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации являются:

1) право собственности на землю;

2) право пожизненного наследуемого владения земельным участком;

3) право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

4) право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).

2. Граждане и юридические лица приобретают права на земельные участки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 11. Право собственности на землю

1. Земельные участки в границах города могут находиться в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации,

муниципальной собственности и собственности физических и юридических лиц.

2. Земельные участки предоставляются в собственность физическим и юридическим лицам в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законами Ставропольского края и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Предоставление в собственность земельных участков, которые находятся в государственной или муниципальной собственности, и на которых расположены здания, строения, сооружения, а также для строительства объектов, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Предоставление земельных участков в собственность бесплатно осуществляется в соответствии с федеральными законами, законами Ставропольского края и муниципальными правовыми актами, регулируемыми общие правила и порядок такого предоставления на территории города.

#### Статья 12. Нормы предоставления земельных участков

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель государственной или муниципальной собственности, составляют:

1) для индивидуального жилищного строительства (вновь образованные) - от 500 до 1500 кв. метров;

2) для индивидуального жилищного строительства, образуемых в результате раздела, выдела, перераспределения, а также существующего в условиях сложившейся застройки - не менее 300 кв. метров;

3) для блокированной жилой застройки - не менее 150 кв. метров;

4) для ведения личного подсобного хозяйства - от 500 до 1500 кв. метров;

5) для ведения садоводства - от 400 до 1500 кв. метров;

6) для строительства гаража - от 5 до 40 кв. метров.

2. При разделе земельного участка, предоставленного гражданам для индивидуального жилищного строительства, площадь вновь образуемых участков и участков, сохраняемых в измененных границах, не может быть менее 300 кв. метров.

3. Максимальные размеры земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно, считаются равными установленным минимальным размерам земельных участков для соответствующих целей предоставления.

#### Статья 13. Прекращение прав на землю

Прекращение прав на земельные участки осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

#### Статья 14. Использование земельных участков

1. Земельные участки, предоставляемые гражданам и юридическим лицам, должны использоваться в строгом соответствии с их видами разрешенного использования и требованиями градостроительных регламентов соответствующих зон, установленных Правилами землепользования и застройки.

2. Контроль за использованием земель осуществляется в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле на территории города, утвержденным решением Думы города.

#### Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

#### Статья 15. Виды 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.

Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении

которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

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

Статья 16. Разрешенное использование земельных участков и некапитальных нестационарных сооружений

1. Размещение некапитальных нестационарных сооружений осуществляется на земельных участках, предоставленных физическим и юридическим лицам, при условии соответствия их размещения виду разрешенного использования земельного участка, требованиям нормативных документов, технических регламентов, национальных стандартов и правил, муниципальных правовых актов города, регулирующих порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Размещение некапитальных нестационарных сооружений на земельных участках и землях, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков физическим или юридическим лицам и установления сервитута осуществляется в случаях и порядке, предусмотренном Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 17. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных правил, норм и нормативов, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, положений документации по планировке территории, других требований законодательства Российской Федерации и с учетом публичных сервитутов.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляют изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования заменяется другим основным видом разрешенного использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования заменяется другим вспомогательным или основным видом разрешенного использования, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешенным видам использования;

установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических изменений объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешенного использования на вспомогательный вид разрешенного использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешенного использования.

4. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства допускается:

1) при переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) при реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с требованиями, указанными в пункте 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации;

3) при реконструкции объекта капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и

муниципальными унитарными предприятиями в соответствии с требованиями, указанными в пункте 1 настоящей статьи, законодательства Российской Федерации.

Статья 18. 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 города и нормативными правовыми актами Думы города с учётом положений статей 5<sup>1</sup> 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 19. Порядок предоставления разрешения на 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.

Статья 20. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования территорий, земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территорий.

2. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

4. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством Российской Федерации, перечень согласующих органов и (или) организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих органов и (или) организаций.

8. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

#### Глава 4. Подготовка документации по планировке территории

##### Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Порядок подготовки документации по планировке территории города, 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 22. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города 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 администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города 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 города 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 главы города, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном Уставом города и нормативными правовыми актами Думы города с учётом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Документация по планировке территории утверждается постановлением администрации города и подлежит официальному 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 администрации города в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»

Глава 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 23. Организация и проведение публичных слушаний на территории города по проектам документов в области градостроительной деятельности

1. Организация и проведение публичных слушаний на территории города регламентируется Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Невинномысске, утвержденным Думой города (далее - Положение).

2. Положение определяет порядок организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний на территории города по проекту Правил землепользования и застройки (внесению изменений в Правила землепользования и застройки); 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 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.

Статья 24. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

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 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 25. 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 26. Размещение рекламных конструкций

Установка и эксплуатация рекламной конструкции допускаются при наличии разрешения на установку и эксплуатацию рекламной конструкции, выдаваемого в соответствии с утвержденной Схемой размещения рекламных конструкций на территории муниципального образования города Невинномысска (далее – схема) администрацией города.

Во всех территориальных зонах города допускается без отдельного указания в регламенте установка и эксплуатация рекламных конструкций при условии соответствия места установки рекламной конструкции схеме.

### Раздел II. Карта градостроительного зонирования

#### Глава 8. Карта градостроительного зонирования, зон с особыми условиями использования территорий

Статья 27. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой документ градостроительного зонирования, отображающий границы населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения.

2. Вся территория города, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границ города делится на территориальные зоны, границы которых устанавливаются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

7. Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

8. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображаемых на карте градостроительного зонирования, устанавливаются статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 28. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

Изменение карты градостроительного зонирования и (или) карты зон с особыми условиями использования территорий посредством внесения изменений в Правила землепользования и застройки требуется в случаях:

несоответствия правил землепользования и застройки генеральному плану города, возникшие в результате внесения изменений в генеральный план города;

поступления 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 землепользования и застройки города;

поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

несоответствия 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;

несоответствия 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;

установления, изменения, прекращения существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

принятия решения о комплексном развитии территории;

обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах города.

Статья 29. Виды территориальных зон, определенных на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования, зон с особыми условиями использования территорий определены виды территориальных зон, представленные в таблице 29.1.

Таблица 29.1

№ п/п	Обозначения	Наименование территориальных зон
1	2	3
Жилые зоны		
1.	Ж1	зона застройки индивидуальными жилыми домами
2.	Ж2	зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)
3.	Ж3	зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный)

1	2	3
Общественно-деловые зоны		
4.	ОД	многофункциональная общественно-деловая зона
5.	ОС	зона специализированной общественной застройки
Рекреационные зоны		
6.	P1	зона озелененных территорий общего пользования (городские леса)
7.	P2	зона озелененных территорий (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары)
Инженерно-транспортная зона		
8.	T	зона транспортной инфраструктуры
Производственные зоны		
9.	ПК1	производственная зона (I-III класс опасности)
10.	ПК2	производственная зона (IV-V класс опасности)
11.	ПК3	производственная зона (IV-V класс опасности) за границей населенного пункта
Зоны специального назначения		
12.	C1	зона очистных сооружений
13.	C2	зона кладбищ
14.	C3	зона складирования и захоронения отходов
Зоны сельскохозяйственного использования		
15.	CX1	зоны сельскохозяйственного использования
16.	CX2	зона садоводческих или огороднических некоммерческих объединений граждан
Иная зона		
17.	И	иные зоны
Зона общего пользования		
18.	ОП	зона общего пользования
Зона акваторий		
19.	A	зона акваторий
Зона режимных территорий		
20.	РО	зона режимных территорий