

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
ПОКРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ОМСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

Часть I. «Порядок применения Правил и внесения в них изменений»

Часть II. «Карта градостроительного зонирования»

Часть III. «Градостроительные регламенты»

Оглавление

Часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений	3
Глава 1. Общие положения	3
Статья 1. Термины и определения	3
Статья 2. Состав правил землепользования и застройки и сфера их применения	9
Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки ...	10
Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Покровского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки	10
Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки	11
Глава 2. Особенности применения Правил в части градостроительных регламентов	12
Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение	12
Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	14
Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	15
Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	16
Глава 3. Документация по планировке территории	17
Статья 10. Виды документации по планировке территории	17
Статья 11. Порядок подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории органом местного самоуправления Покровского сельского поселения	17
Статья 12. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа органом местного самоуправления Покровского сельского поселения	18
Глава 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	18
Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	18
Статья 14. Публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.	19
Статья 15. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории.	20
Статья 16. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	20
Глава 5. Изменение правил землепользования и застройки	20
Статья 17. Основания для внесения изменений в Правила	21
Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила	21
Глава 6. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Покровского сельского поселения.	22
Статья 19. Градостроительное зонирование территории Покровского сельского поселения	22
Глава 7. Заключительные и переходные положения	23
Статья 20. Вступление в силу Правил	23
Статья 21. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям	23
Часть II. Карта градостроительного зонирования	24
Статья 22. Карты градостроительного зонирования территорий населенных пунктов	24
Статья 23. Виды территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов Покровского сельского поселения	25
Часть III. Градостроительные регламенты	25
Статья 24. Градостроительные регламенты территориальных зон	25
Статья 24.1. Градостроительные регламенты жилых зон (Ж)	27
Статья 24.2. Градостроительные регламенты общественно – деловых зон (ОД)	31
Статья 24.3. Градостроительные регламенты зон производственного и коммунально-складского назначения (П)	35
Статья 24.4. Градостроительные регламенты рекреационных зон (Р)	38
Статья 24.5. Градостроительные регламенты зон специального назначения (СНЗ)	40
Статья 24.6. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования (СХЗ) .	41
Приложения 1-5	43-45

Введение

Правила землепользования и застройки Покровского сельского поселения Омского муниципального района (далее - Правила) приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Лесным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, генеральным планом Покровского сельского поселения Омского муниципального района, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В соответствии с Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-ОЗ "Об административно-территориальном устройстве Омской области и порядке его изменения", в состав Покровского сельского поселения Омского муниципального района (далее также – Покровское сельское поселение) входят следующие населенные пункты:

село Покровка;
село Никоновка;
деревня Классино;
деревня Малахово;
деревня Алексеевка.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Покровское сельское поселение Омского района Омской области (далее также – настоящие Правила, правила землепользования и застройки Покровского сельского поселения) являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования Покровское сельское поселение Омского района Омской области (далее также – Покровское сельское поселение, сельское поселение).

При разработке настоящих Правил учитывались градостроительные документы Покровского сельского поселения, документы территориального планирования Омского района Омской области, а также документация по планировке территории сельского поселения и иные материалы, и документы, определяющие основные направления социально-экономического и градостроительного развития, охраны окружающей среды и природных ресурсов на территории Покровского сельского поселения

Часть I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Термины и определения

Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на прилегающий отдельный земельный участок;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов;

встроенные, встроено-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта (в соответствии с СП 30-102-99);

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения. Может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительное зонирование – зонирование территории Покровского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительная документация - документы территориального планирования (Генеральный план), документы градостроительного зонирования (настоящие Правила) и документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации);

зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

зоны охраны объектов культурного наследия - территории, границы которых утверждены проектом зон охраны объекта культурного наследия (а до утверждения проекта - иными нормативными правовыми актами), для которых установлен особый режим использования земель и градостроительных регламентов, обеспечивающие сохранность объекта культурного наследия в его исторической и ландшафтной среде;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений (сооружений), при осуществлении иных действий;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для

территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий **жилой дом** с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

использование земельных участков в целях, не связанных со строительством – использование гражданами или юридическими лицами предоставленных земельных участков без возведения на них объектов капитального строительства;

квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры Покровского сельского поселения;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

лесной массив – это лесной участок, с располагаемой на нем растительностью, сформированный в соответствии со статьей 92 Лесного кодекса Российской Федерации;

линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы зон охраны объектов культурного наследия, границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых объектов капитального строительства;

максимальный процент застройки земельного участка - элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

межевание – работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат (в соответствии с «Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства»).

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры и общий для всего дома земельный участок.

населенный пункт - административно-территориальная единица, имеющая в пределах установленной границы жилую застройку, иные территории, необходимые для ее развития, и

служащая местом проживания людей.

недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том

числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.) (в соответствии с СП 30-102-99).

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок (в соответствии с СП 30-102-99).

отклонения от Правил - санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

органы местного самоуправления Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области – Совет Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Совет Покровского сельского поселения), Администрация Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Администрация Покровского сельского поселения), Глава Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Глава Покровского сельского поселения);

особо охраняемые природные территории - участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся, в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83).

подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору

подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом (в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ).

полоса отвода автомобильной дороги - земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной

дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

придорожные полосы автомобильной дороги - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

прилегающий участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, (максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии со «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»);

публичный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Омской области, Омского района, Покровского сельского поселения для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков (в соответствии с "Временными Методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут" (утв. Росземкадастром 17.03.2004);

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

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

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, в том числе установленными законодательством Российской Федерации ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также публичными сервитутами;

резервирование территорий (земельных участков) - ограничение прав собственников, владельцев и пользователей земельных участков и объектов капитального строительства в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

санитарно-защитная зона - расположенная вокруг объектов и производств, являющихся источниками вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека озелененная территория с особым режимом использования, размер которой устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны (а до его утверждения в установленном порядке - на основании настоящих Правил в соответствии с требованиями законодательства) с учетом воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) и величин приемлемого риска для здоровья населения;

сельское поселение - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, станиц, деревень, хуторов, кишлаков, аулов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления (в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ);

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ);

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации);

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроев, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), а также линейных объектов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

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) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

частный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или

собственником иного объекта недвижимости (в соответствии с "Временными Методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут" (утв. Росземкадастром 17.03.2004));

технические условия - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и устанавливающие сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также требования инженерных и транспортных служб к организации строительства, устройства транспортных подъездов (въездов) к объектам с магистральных транспортных коммуникаций;

этажность здания - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа - в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации);

фронтальная граница земельного участка – это граница земельного участка, примыкающая к улице, к которой выходит главный фасад основного строения;

хозяйственные постройки – нежилые строения (навесы, бани, сараи, строения для содержания птицы, хранения инвентаря и др.), сооружения (теплицы), связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей;

иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

Статья 2. Состав правил землепользования и застройки и сфера их применения

1. Настоящие Правила действуют на всей территории Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее - Покровское сельское поселение) и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории Покровского сельского поселения, систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населенных пунктов на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования.

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

- создание условий для устойчивого развития территории Покровского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия на территории сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Покровского сельского поселения;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Покровского сельского поселения;

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- местными нормативами градостроительного проектирования;

- иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Омской области, а также требованиями иных муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Покровского сельского поселения, по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из трех частей:

Часть I - Порядок применения Правил и внесения в них изменений;

Часть II - Карты градостроительного зонирования;

Часть III – Градостроительные регламенты.

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми и общедоступными для физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации, Омской области и муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Покровского сельского поселения.

3. Участие физических и юридических лиц в обсуждении и принятии решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в следующих формах:

- участие в публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

4. Органы местного самоуправления Покровского сельского поселения, в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения физических и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.

5. Физические и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления Покровского сельского поселения по регулированию землепользования и застройки

1. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, иными нормативными правовыми актами.

2. К полномочиям Совета Покровского сельского поселения в области регулирования землепользования и относятся:

- 1) утверждение Правил;
- 2) утверждение изменений в Правила;
- 3) принятие планов и программ развития Покровского сельского поселения, утверждение отчетов об их исполнении;
- 4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности Покровского сельского поселения;
- 5) установление публичных сервитутов для обеспечения интересов населения Покровского сельского поселения без изъятия земельных участков;
- 6) определение порядка ведения муниципального земельного контроля;
- 7) иные полномочия, определенные действующим законодательством, настоящими Правилами.

3. К полномочиям Администрации Покровского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) проверка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Покровского сельского поселения, схеме территориального планирования Омского муниципального района Омской области, схеме территориального планирования Омской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

- 2) осуществление земельного контроля за использованием земель на территории Покровского сельского поселения;
- 3) принятие решения о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории;
- 4) подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков;
- 5) проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории;
- 6) разработка и утверждение схемы размещения нестационарных торговых объектов;
- 7) иные полномочия, определенные действующим законодательством, настоящими Правилами.

4. К полномочиям Главы Покровского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) подписание и обнародование нормативных актов, принятых Советом Покровского сельского поселения;
- 2) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила, проектам планировки территории и проектам межевания территории;
- 3) иные полномочия, определенные действующим законодательством, настоящими Правилами.

Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) создается Главой Покровского сельского поселения в целях подготовки проекта Правил и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Омской области, органов местного самоуправления Омского муниципального района Омской области, органов местного самоуправления Покровского сельского поселения, а также настоящими Правилами.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается муниципальным правовым актом, принятым Главой Покровского сельского поселения.

4. Комиссия осуществляет следующие функции:

- 1) рассматривает предложения заинтересованных лиц и готовит заключения о внесении изменений в Правила;
- 2) организует и проводит в установленном порядке публичные слушания по проектам внесения изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) готовит и направляет Главе Покровского сельского поселения рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- 4) готовит и направляет Главе Покровского сельского поселения рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;
- 5) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления Покровского сельского поселения в области землепользования и застройки, противоречащих действующему законодательству, настоящим Правилам.

5. Комиссия имеет право:

- 1) запрашивать и получать необходимые информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- 2) приглашать на заседания Комиссии заинтересованных лиц;

3) привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

4) публиковать материалы о своей деятельности.

Глава 2. Особенности применения Правил в части градостроительных регламентов

Статья 6. Градостроительные регламенты и их применение

1. Для каждого вида территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, расположенных на территории Покровского сельского поселения, независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

3. Действие градостроительных регламентов, определенных настоящими Правилами, не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а до принятия положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - Положение о реестре) - состоящих на государственной охране, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Омской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- охранные зоны;

- санитарно-защитные зоны.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства на территории Покровского сельского поселения, 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.

7. Реконструкция, указанных в части 6 настоящей статьи Правил, объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

При этом правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом настоящих Правил.

9. Структуру градостроительного регламента составляют:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) параметры разрешенного использования - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов, не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не поименованные в соответствующих статьях главы 7 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам предоставления специальных разрешений.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, а также собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов.

Линейные объекты, а также инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах любых территориальных зон (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного использования земельных участков и строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

предельную (максимальную и/или минимальную) этажность, высоту построек;

максимальный процент застройки земельных участков;
иные параметры.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с положениями главы 5 настоящих Правил, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

11. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством:

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне действия соответствующих ограничений;

- иных документально зафиксированных ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая муниципальные правовые акты органов местного самоуправления Покровского сельского поселения, об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

12. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

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

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

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

1. 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.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 8. 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. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области и (или) нормативными правовыми актами Совета Покровского сельского поселения с учетом положений настоящих Правил.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Покровского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области и (или) нормативными правовыми актами Совета Покровского сельского поселения и не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 Покровского сельского поселения.

8. На основании рекомендаций Комиссии Глава Покровского сельского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. 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 по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 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 в Комиссию с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, настоящими Правилами.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Покровского сельского поселения.

6. Глава Покровского сельского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии 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. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

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. Документация по планировке территории

Статья 10. Виды документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

4. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

5. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа.

Статья 11. Порядок подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории органом местного самоуправления Покровского сельского поселения

1. Решение о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории Покровского сельского поселения принимается администрацией Покровского сельского поселения по инициативе органов местного самоуправления, физических или юридических лиц. Указанное решение в течение трех дней подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Покровского сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании указанных проектов.

3. Состав и содержание проектов планировки территории и проектов межевания территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку указанных проектов с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

5. Подготовка проектов планировки территории и проектов межевания территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Омского муниципального района, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Покровского сельского поселения.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, иными муниципальными правовыми актами Покровского сельского поселения, настоящими Правилами.

7. Администрация Покровского сельского поселения направляет Главе Покровского сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава Покровского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в администрацию Покровского сельского поселения на доработку с учетом указанных протоколов и заключения.

9. Утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории в течение семи дней со дня их утверждения подлежат официальному опубликованию и размещаются на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

Статья 12. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа органом местного самоуправления Покровского сельского поселения

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа осуществляется по заявлению физических и юридических лиц в собственности, аренде, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании, безвозмездном срочном пользовании которых находится земельный участок и имеющих намерение осуществить строительство или реконструкцию объектов капитального строительства на таком земельном участке.

3. В течение тридцати дней со дня поступления заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка Администрация Покровского сельского поселения подготавливает градостроительный план земельного участка по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным **органом исполнительной власти, и утверждает его.**

Глава 4. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее также - публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Предметом обсуждения на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, являются:

- 1) проект внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории;
- 3) вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Инициаторами проведения публичных слушаний могут являться Совет Покровского сельского поселения, Глава Покровского сельского поселения, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

4. Правом участия в публичных слушаниях обладают жители Покровского сельского поселения, обладающие к моменту проведения публичных слушаний избирательным правом и постоянно или преимущественно проживающие в границах территории, применительно к которой проводятся публичные слушания (далее также - жители Покровского сельского поселения), а также иные заинтересованные лица, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами могут являться участниками публичных слушаний.

5. Назначение публичных слушаний проводится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки в Покровском сельском поселении Омского муниципального района Омской области, утвержденным решением Совета Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области от 26.06.2012 № 33 и настоящими Правилами.

6. Решение о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и включает в себя:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- 3) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
- 4) орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- 5) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;

6) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащему обсуждению вопросу;

7) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

8) иную необходимую для проведения публичных слушаний информацию.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания относительно предмета обсуждения для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

9. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 14. Публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила назначаются Главой Покровского сельского поселения и проводятся Комиссией.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3. В случае подготовки изменений в настоящие Правила применительно к части территории Покровского сельского поселения публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Покровского сельского поселения. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В указанных случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 15. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории назначаются и проводятся администрацией Покровского сельского поселения.

2. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории могут быть жители Покровского сельского поселения, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, а также иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся в срок не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Покровского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 16. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства организуются и проводятся Комиссией на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц.

2. Участниками публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается соответствующее разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, участниками публичных слушаний могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия в срок до десяти дней со дня поступления заявления от лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в срок не более одного месяца с момента оповещения жителей Покровского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Глава 5. Изменение правил землепользования и застройки

Статья 17. Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для рассмотрения Главой Покровского сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации" от 29.12.2004 №190-ФЗ

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

3) органами местного самоуправления Омского муниципального района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Покровского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Покровского сельского поселения;

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.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет свое заключение Главе Покровского сельского поселения.

4. Глава Покровского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

5. Решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила не позднее, чем по истечении десяти дней с даты его принятия подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

6. Подготовка проекта внесения изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Покровского сельского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7. Администрация Покровского сельского поселения осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Покровского сельского поселения, схеме территориального планирования Омской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и направляет указанный проект Главе Покровского сельского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия установленным требованиям, в Комиссию на доработку.

8. Глава Покровского сельского поселения в течение десяти дней со дня получения от администрации Покровского сельского поселения проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по указанному проекту.

9. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Покровского сельского поселения Омского муниципального района Омской области, иными муниципальными правовыми актами Покровского сельского поселения и настоящими Правилами.

10. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его Главе Покровского сельского поселения. Обязательным приложением к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Покровского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в Совет Покровского сельского поселения или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Совет Покровского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект внесения изменений в Правила Главе Покровского сельского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. Решение Совета Покровского сельского поселения о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Покровского сельского поселения в сети "Интернет".

Глава 6. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Покровского сельского поселения.

Статья 19. Градостроительное зонирование территории Покровского сельского поселения, виды и состав территориальных зон.

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли в границе Покровского сельского поселения относятся к различным категориям земель.

2. Правовой режим земель Покровского сельского поселения определяется исходя из принадлежности к категориям земель населенных пунктов, иным категориям и видам разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территории Покровского сельского поселения.

Зонирование территории осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

3. В соответствии с градостроительным зонированием территории Покровского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- зоны производственного и коммунально - складского назначения;
- зоны инженерной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.

4. Границы территориальных зон на территории Покровского сельского поселения должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территории, установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственно-коммунального, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

7. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

8. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

9. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных настоящими Правилами к различным территориальным зонам в соответствии с функциональным зонированием, установленным Генеральным планом, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев предусмотренных частью 8 настоящей статьи.

10. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ (или) вида использования земельных участков, указанных в части 7 настоящей статьи, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

11. Границы зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и карте зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

Глава 7. Заключительные и переходные положения

Статья 20. Вступление в силу Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

Статья 21. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты Покровского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки, а также документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Изменение размеров земельных участков и параметров объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, может производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия настоящим Правилам.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.

6. Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

7. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Часть II. Карта градостроительного зонирования

Статья 22. Карты градостроительного зонирования территорий населенных пунктов с. Покровска, с. Никоновка, д. Малахово, д. Классино, д. Алексеевка Покровского сельского поселения, Омского муниципального района Омской области (Прилагаются).

1. Границы территориальных зон, отображаемые на картах градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально, с учетом:

- особенностей расположения и условий развития населенных пунктов Покровского сельского поселения, частей их территорий;
- возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
- функциональных зон, определенных генеральным планом;
- видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами для осуществления градостроительного зонирования.

2. На настоящих картах отображены границы зон, в пределах которых действуют ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия, в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также описания содержащихся в указанном проекте ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. На настоящих картах отображены границы зон, в пределах которых действуют экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, Омской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Покровского сельского поселения, требованиями технических регламентов в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

4. На настоящих картах отображены границы санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных постановлением Главного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 №74;

Статья 23. Виды территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территорий населенных пунктов Покровского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования территории Покровского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
1. Жилые зоны (Ж)	
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами;
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами;
Ж-3	Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами;
Ж-4	Зона перспективной застройки малоэтажными жилыми домами.
2. Общественно-деловые зоны (ОД)	
ОД-1	Зона общественного, делового и коммерческого назначения;
ОД-2	Зона учебно-образовательного назначения;
ОД-3	Перспективная общественно-деловая зона.
3. Зоны производственного и коммунально-складского назначения (П)	
П-1	Производственная зона;
П-2	Коммунально-складская зона IV-V класса опасности.
4. Зоны инженерной инфраструктуры (ИЗ)	
ИЗ-1	Зона инженерной инфраструктуры
5. Зоны сельскохозяйственного использования (СХЗ)	
СХЗ-1	Зона сельскохозяйственного использования;
СХЗ-2	Перспективная зона сельскохозяйственного использования.

6.Рекреационные зоны (Р)	
Р-1	Зона скверов, бульваров
7.Зоны специального назначения (СНЗ)	
СНЗ-1	Зона ритуального назначения

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 24. Градостроительные регламенты территориальных зон

Общие требования

1.Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

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

3.Рекомендуемые плотности застройки участков жилых зон в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
2	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
3	Застройка одно - двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

*в условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30%

4.Площадь озелененной территории квартала (микрорайона) многоквартирной застройки жилой зоны в соответствии со Сводом правил 42.13330.2011 должна составлять, как правило, не менее 25 % площади территории квартала (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений)

5.На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;
- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;
- самостоятельные шахты для вентиляции;
- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;
- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

6.Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям раздела 14 Свода правил 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, противопожарными требованиями Технического регламента о требованиях пожарной безопасности (Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ).

7.Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20 %.

8.Допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенные помещениями общественного назначения, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – и жилые здания с квартирами в первых этажах.

9.Размеры приусадебных и приквартирных участков принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Д.

10.Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии с СП 42.13330.2011, Приложение Ж. «Нормы расчета учреждений и предприятий

обслуживания и размеры их земельных участков».

11.Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», другими действующими нормативными документами, а также заданиями на проектирование.

12.Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

13.Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

14.Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22.07.2008 № 123-ФЗ и «СП 4.13130.2009. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

15.В жилых зонах допускается размещать отдельные объекты общественно -делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га, а также мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м.

16.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Статья 24.1. Градостроительные регламенты жилых зон (Ж)

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами до 3-х этажей, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками (индивидуальной жилой застройки), а также для жилой застройки иных видов.

В жилых зонах размещаются объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, допускается строительство иных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

-Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

-Зона перспективной застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-3)

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Для индивидуального жилищного строительства 2.1 Для ведения личного подсобного хозяйства 2.2 Блокированная жилая застройка 2.3 Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9) <*>	Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9) <*> Спорт 5.1 Объекты гаражного назначения 2.7.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий улиц	м	5
3	Минимальное расстояние от индивидуальных домов, домов блокированного типа до красных линий проездов	м	5
4	Минимальное расстояние от границы участка до стены жилого дома	м	3
5	Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка: - от индивидуального, блокированного и секционного жилого дома; - от постройки для содержания скота и птицы; - от других построек (сарая, бани, гаража, навеса и др.) (при условии соблюдения противопожарных разрывов); - от стволов высокорослых деревьев; - от стволов среднерослых деревьев; - от кустарника.	м	3 4 1 4 2 1
6	Минимальное расстояние от границы участка до зданий, строений, сооружений для всех видов использования	м	3
7	Минимальный размер земельного участка Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.1, 2.2, 2.3	га	0,04
8	Максимальный размер земельного участка Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка 2.1, 2.2, 2.3	га	0,50
9	Количество этажей в здании для основных и условно разрешенных видов разрешенного использования максимальное (включая мансардный) минимальное для вспомогательных зданий, строений, сооружений максимальное минимальное	этаж	3 1 2 1
10	Максимальная высота зданий для основных и условно разрешенных видов разрешенного использования от планировочной отметки земли для вспомогательных зданий, строений, сооружений (до верха плоской кровли/ до конька скатной кровли/шпили, башни, флагштоки)	м	12 4/7/12
11	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для вида использования для индивидуального жилищного строительства 2.1, для ведения личного подсобного хозяйства 2.2, блокированная жилая застройка 2.3 Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)	%	50 70
12	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка для видов использования:	%	Озеленение
	для индивидуального жилищного строительства 2.1		50
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		40
	дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1		50
	социальное обслуживание 3.2		40
	магазины 4.4		15
	спорт 5.1		30
	коммунальное обслуживание 3.1		10
	бытовое обслуживание 3.3		20

13	Требования к ограждению земельных участков для вида использования дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1 тип ограждения высота ограждения	м	металлическое решетчатое 1,2-1,6
	для индивидуального жилищного строительства 2.1 вдоль улиц, проездов, между соседними земельными участками тип ограждения - максимальная высота ограждения Допускается устройство сплошного забора только со стороны улицы.	м	сетчатое или решетчатое - 1,5 м с глухой частью – 1,2 м
14	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка			Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
2.7.			600
3.1			18
2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.6, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)			600
3.5.1			3200
3.7			150
12.0			10
			-
<p>Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при соблюдении условия, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.</p> <p>Не допускается размещение жилой застройки, объектов учебно-образовательного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке</p>			

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Приложение «Г»;

- максимальная этажность - до 3 этажей включительно;

- предельные размеры земельных участков для индивидуальной жилищной застройки определяются в соответствии с пунктом 2.2.40. региональных нормативов градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п.

Регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией и нормативными документами: Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*, СП 30-102 «Планировка и застройка территорий

малоэтажного строительства», с учетом реально сложившейся градостроительной ситуации и архитектурно-планировочным решением объекта:

- жилой дом должен отстоять от красной линии застройки не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 5 м;
- расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
- до границы соседнего приквартирного участка расстояние по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее: от жилого дома – 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) – 1 м; от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; кустарника – 1 м;
- постройки для содержания скота и птицы предусматривается пристраивать только к жилым домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;
- расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних участках должно быть не менее 6 м;
- противопожарное расстояние от жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража и бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках принимается от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий по таблице 1, а также с учетом требований подраздела 5.3. СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям", утвержденными приказом МЧС России от 24.04.2013 № 288, противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка не нормируются.

-Зона малоэтажной жилой застройки (Ж-2)

-Зона перспективной застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-4)

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с целью преимущественного размещения малоэтажных многоквартирных и блокированных жилых домов не выше 3-х этажей

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1 Блокированная жилая застройка 2.3 Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)<*>	Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)<*> Спорт 5.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов использования	м	5
---	---	---	---

2	Минимальное расстояние от многоквартирного жилого домов до красной линии	м	6
3	Максимальная высота зданий	м	20
4	Количество этажей в здании максимальное минимальное	этаж	4 1
5	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)	га	2
6	Размер земельного участка (включая площадь застройки, для малоэтажной многоквартирной жилой застройки 2.1.1: минимальный блокированная жилая застройка 2.3 минимальный	га	0,5 0,08 0,1 0,04
7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка для вида использования с кодом 2.1.1 «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» для вида разрешенного использования с кодом 2.3 «Блокированная жилая застройка»; Обслуживание жилой застройки 2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)	%	40 50 70
8	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка для видов использования:	%	озеленение
	малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1		30
	блокированная жилая застройка 2.3		20
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		40
	дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1		50
	социальное обслуживание 3.2		40
	магазины 4.4		15
	общественное питание 4.6		15
	спорт 5.1		30
	коммунальное обслуживание 3.1		10
	бытовое обслуживание 3.3		20
	религиозное использование 3.7		40
	деловое управление 4.1		15
9	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Минимальная площадь земельных участков, кв.м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
2.7		600	80
3.1		18	100
2.7 (включает виды с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)		600	60
3.5.1		3200	60
3.7		150	50
12.0		10	-

Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при соблюдении условия, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Приложение «Г»;

- максимальная этажность - до 3-х этажей для многоквартирной застройки.

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяются градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СП 30-102 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования

Статья 24.2. Градостроительные регламенты общественно – деловых зон (ОД)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, включаются жилые дома, гостиницы, гаражи.

-Зона общественного, делового и коммерческого назначения (ОД-1)

Зона общественного, делового и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения обслуживания населения, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка в зданиях смешанного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Коммунальное обслуживание 3.1 Социальное обслуживание 3.2 Бытовое обслуживание 3.3 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.1 Культурное развитие 3.6 Общественное управление 3.8 Обеспечение научной деятельности 3.9	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка 2.1.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1 Религиозное использование 3.7 Ветеринарное обслуживание 3.10 Объекты гаражного	Автомобильный транспорт 7.2 Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

Предпринимательство 4.0 (включает виды с кодами 4.1-4.10) Спорт 5.1 Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3 Амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1	назначения 2.7.1	
--	------------------	--

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

1	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования	м	5
2	Количество этажей в здании (включая мансардный) максимальное минимальное	этаж	4 1
3	Максимальная высота здания	м	16
4	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации) 2.7 (включает виды с кодами 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.6, 3.8, 3.9, 3.10.1, 4.0, 4.3, 5.1, 8.3)	га	0,06
5	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)	га	2,00
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	70
7	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка для видов использования:	%	озеленение
	культурное развитие 3.6		40
	обеспечение внутреннего правопорядка 8.3		15
	объекты гаражного назначения 2.7.1		10
	коммунальное обслуживание 3.1		10
	бытовое обслуживание 3.3		20
	обеспечение научной деятельности 3.9		15
	амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1		20
	общественное управление 3.8		15
	деловое управление 4.1		15
	магазины 4.4		15
	общественное питание 4.6		15
	религиозное использование 3.7		30
	амбулаторное ветеринарное обслуживание 3.10.1		20
	объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) 4.2		15
	рынки 4.3		15
	банковская и страховая деятельность 4.5		15
	гостиничное обслуживание 4.7		15
	развлечения 4.8		20
	социальное обслуживание 3.2		15
	выставочно-ярмарочная деятельность 4.10		15
	спорт 5.1		30
	ветеринарное обслуживание 3.10		15

8	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)	
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Минимальная площадь земельных участков, кв.м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
3.1	18	100
3.5.1	3200	60
3.7	150	50
12.0	10	-

Для условно разрешенного вида использования «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» максимальная высота жилого дома составляет 3 этажа.

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Приложение «Г»;

- максимальная этажность - до 3 этажей включительно для объектов капитального строительства нежилого назначения;

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СП 30-102 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта.

-Зона учебно – образовательного назначения (ОД-2)

Зона учебно – образовательного назначения выделена для размещения учреждений образования всех видов, а также обслуживающих объектов и сооружений, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Образование и просвещение 3.5 (включает виды с кодами 3.5.1, 3.5.2) Культурное развитие 3.6 Спорт 5.1 Обеспечение внутреннего правопорядка 8.3	Коммунальное обслуживание 3.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание 3.4.1 Общественное питание 4.6	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для	га	0,06
---	---	----	------

	строительства и эксплуатации) (за исключением земельных участков, занятых объектами, относящимся к вспомогательным видам использования 3.1, 3.5, 12.0)		
2	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)	га	2,0
3	Количество этажей в здании (включая мансардный) максимальное минимальное	эт.	4 1
4	Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли	м	20
5	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования	м	5
6	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка для видов разрешенного использования: Образование и просвещение 3.5 прочие	%	50 30
7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	70
8	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Минимальная площадь земельных участков, кв.м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
3.1		18	100
3.5.1, 3.5.2		3200	60
12.0		10	-

Условно разрешенные виды использования земельных участков «Здравоохранение» и «Общественное питание» допускаются только в том случае, если размещение объектов с данными видами использования технологически связано с назначением основного вида использования и ориентировано на обслуживание потребностей основных видов использования.

Условно разрешенный вид использования земельных участков «Коммунальное обслуживание» допускается применительно к объектам инфраструктуры, размещение которых необходимо для обеспечения основных видов разрешенного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей работающего персонала и посетителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям.

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), Приложение «Г»;

- максимальная этажность - до 3 этажей включительно для объектов капитального строительства нежилого назначения.

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории зоны и требования к ней определяются градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СНиП 31-06-2009 «Общественные

здания и сооружения»; с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта.

Статья 24.3. Градостроительные регламенты зон производственного и коммунально-складского назначения (П)

Производственные зоны различаются по классам вредности производства, расположенного на их территории: I, II, III, IV, V классы (по убыванию вредности). Класс вредности и соответствующая ему величина санитарно-защитной зоны для производственных территорий устанавливаются по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Промышленные предприятия разрабатывают и утверждают в установленном порядке проекты санитарно-защитных зон и обеспечивают их реализацию, в том числе расселение жителей жилых домов, попадающих в санитарно-защитные зоны, за счет средств этих предприятий. По мере разработки предприятиями проектов санитарно-защитных зон, границы зон наносятся на Карту ограничений муниципального образования.

В санитарно-защитных зонах промышленных, транспортных, сельскохозяйственных, коммунальных и складских объектов не допускается новое строительство жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических некоммерческих объединений граждан.

Производственная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения промышленных предприятий, коммунально-складских объектов, сооружений транспорта, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения.

- Производственная зона (П-1)

Производственная зона (П-1) выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных, животноводческих, сельскохозяйственных объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории объектов производственной зоны, а также их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Коммунальное обслуживание 3.1 Бытовое обслуживание 3.3 Общественное управление 3.8 Общественное питание 4.6 Обслуживание автотранспорта 4.9 Пищевая промышленность 6.4 Строительная промышленность 6.6 Склады 6.9 Автомобильный транспорт 7.2	Овощеводство 1.3 Животноводство 1.7 Магазины 4.4 Деловое управление 4.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)	га	0,01
2	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)	га	1,0

3	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования	м	3
4	Количество этажей в здании (включая мансардный) максимальное минимальное		3 1
5	Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли	м	20
6	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	%	50
7	Минимальная площадь озелененных территорий, благоустройства земельного участка для видов использования:	%	озеленение
	Общественное питание 4.6		10
	Склады 6.9		10
	Автомобильный транспорт 7.2		10
	Обслуживание автотранспорта 4.9		15
	Коммунальное обслуживание 3.1		10
	Бытовое обслуживание 3.3		10
	Деловое управление 4.1		15
	Пищевая промышленность 6.4		15
	Строительная промышленность 6.6		15
8	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Минимальная площадь земельных участков, кв.м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
3.1		18	100
3.3, 4.9, 7.2		10	-

Вспомогательные виды использования допускаются в том случае, если размещение объектов с данными видами использования технологически связано с назначением основного вида использования и ориентировано на обслуживание потребностей основных видов использования.

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта строительства;
- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется градостроительной документацией, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта.

-Коммунально-складская зона IV-V класса опасности (П-2)

Зона предназначена для размещения объектов коммунально-складского назначения IV-V класса опасности, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
--	--	--

	использования	
Коммунальное обслуживание 3.1<*> Объекты гаражного назначения 2.7.1 Обслуживание автотранспорта 4.9 Склады 6.9<*> Автомобильный транспорт 7.2	Коммунальное обслуживание 3.1<*> Энергетика 6.7 Связь 6.8 Склады 6.9<*> Ветеринарное обслуживание 3.10 Трубопроводный транспорт 7.5	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0 Бытовое обслуживание 3.3 Деловое управление 4.1 Рынки 4.3

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

1	Класс опасности складских зданий и сооружений			IV-V
2	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации) (за исключением земельных участков, занятых объектами, относящимся к условно разрешенным видам использования 6.7, 6.8, 7,5)		га	0,06
3	Максимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации)		га	2,0
4	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования		м	3
5	Количество этажей в здании (включая мансардный) максимальное минимальное			5 1
6	Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли		м	30
7	Максимальный процент застройки в границах земельного участка		%	70
8	Минимальная площадь озелененных территорий, благоустройства земельного участка для видов использования:		%	озеленение
	связь 6.8			10
	склады 6.9			10
	объекты гаражного назначения 2.7.1			10
	обслуживание автотранспорта 4.9			15
	коммунальное обслуживание 3.1			10
	бытовое обслуживание 3.3			20
	деловое управление 4.1			15
	рынки 4.3			15
Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)				
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Минимальная площадь земельных участков, кв.м		Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
3.1		18		100
6.7, 6.8, 7.2, 7.5		10		-

Объекты видов использования, отмеченных знаком <*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что максимальный класс вредности объекта не превышает IV-V (СЗЗ – 50-100 м) с соблюдением технических регламентов в области охраны окружающей среды, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов». В случае если класс вредности объекта III (СЗЗ – 300 м), то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования, размещение которых допускается при условии, что расстояние до жилой застройки позволяет разместить данные объекты с учетом размера санитарно-защитной зоны.

Вспомогательные виды использования допускаются в том случае, если размещение объектов с данными видами использования технологически связано с назначением основного вида использования и ориентировано на обслуживание потребностей основных видов использования.

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
- строительные параметры объекта определяются градостроительной документацией, проектом объекта строительства;
- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется градостроительной документацией, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта.

Статья 24.4. Градостроительные регламенты рекреационных зон (Р)

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Рекреационная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

-Зона скверов, бульваров (Р-1);

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения без объектов капитального строительства.

Территория должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Историко-культурная деятельность 9.3 Развлечения 4.8 Общественное питание 4.6	Выставочно-ярмарочная деятельность 4.10 Природно-познавательный туризм 5.2	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Максимальная суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов (временных сооружений)	%	15
2	Минимальная площадь озелененных территорий в общем балансе территорий для вида использования: 12.0	%	80
3	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования	м	3
4	Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли	м	8

5	Минимальный размер земельного участка, кроме 5.2, 12.0	га	0,06
6	Максимальный размер земельного участка	га	40
7	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %	
5.2		-	
12.0		-	

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- В общем балансе территории скверов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 80 %.

- Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

- предельные размеры земельных участков и регламенты использования территории и требований к ней определяются градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Земельным кодексом Российской Федерации, и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта, конструктивными требованиями к временным объектам.

Статья 24.5. Градостроительные регламенты зон специального назначения (СНЗ).

В состав зон специального назначения включаются зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения специального обслуживания населения.

-Зона ритуального назначения (СНЗ -1)

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Ритуальная деятельность 12.1	Религиозное использование 3.7	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации) (за исключением земельных участков, занятых объектами, относящимся к вспомогательным видам использования , 3.7, 12.0)	га	Принимается в соответствии с требованием СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), м
2	Максимальная площадь земельного участка кладбища	га	40
3	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка	%	20
4	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации) 3.7 (за исключением земельных участков, занятых объектами, относящимся к вспомогательным видам использования)	га	0,015
5	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка 3.7	%	50
6	Минимальный размер земельного участка (включая площадь застройки, для строительства и эксплуатации) 12.0 (за исключением земельных участков, занятых объектами, относящимся к вспомогательным видам использования)	кв. м.	10
7	Минимальная площадь озелененных территорий земельного участка 12.0	%	-
8	Процент застройки определяется в соответствии с заданием на проектирование с соблюдением требований технических регламентов, нормативно-правовых документов в области градостроительства		
9	<p>Иные и предельные параметры разрешенного строительства:</p> <ul style="list-style-type: none"> -минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища - 65 - 70%; -минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев - 20 м.; -использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов. <p>Объекты санитарно-технического назначения размещаются на обособленном, сухом участке с подветренной стороны от территории жилой застройки</p> <p>Не допускается размещение объектов в санитарно-защитных зонах.</p>		

Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства, Федеральным законом «О погребении и похоронном деле»;

- предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года №

22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Земельным кодексом Российской Федерации, и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

Статья 24.6 Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования (СХЗ)

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

- зоны сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;
- зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

-Зона сельскохозяйственного использования (СХЗ-1)

-Перспективная зона сельскохозяйственного использования (СХЗ-2)

Основные виды разрешенного использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Условно разрешенные виды использования земельных участков, код вида разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
Ведение сельского хозяйства. 1.0 (Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции)	Коммунальное обслуживание 3.1	Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

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

1	Максимальная суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов (временных сооружений)	%	15
2	Минимальная площадь озелененных территорий в общем балансе территорий для вида использования: 12.0	%	80
3	Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования	м	3
4	Максимальная высота зданий от планировочной отметки земли	м	8
5	Минимальный размер земельного участка, кроме 12.0	га	0, 5
6	Максимальный размер земельного участка	га	2,0
7	Иные требования к вспомогательным элементам застройки – предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вспомогательных элементов застройки не должны превышать предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для разрешенных видов использования (для каждого вида разрешенного использования)		
Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка		Минимальная площадь земельных участков, кв.м.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1.1 - 1.18		5000	-
3.1		18	100
12.0		10	-

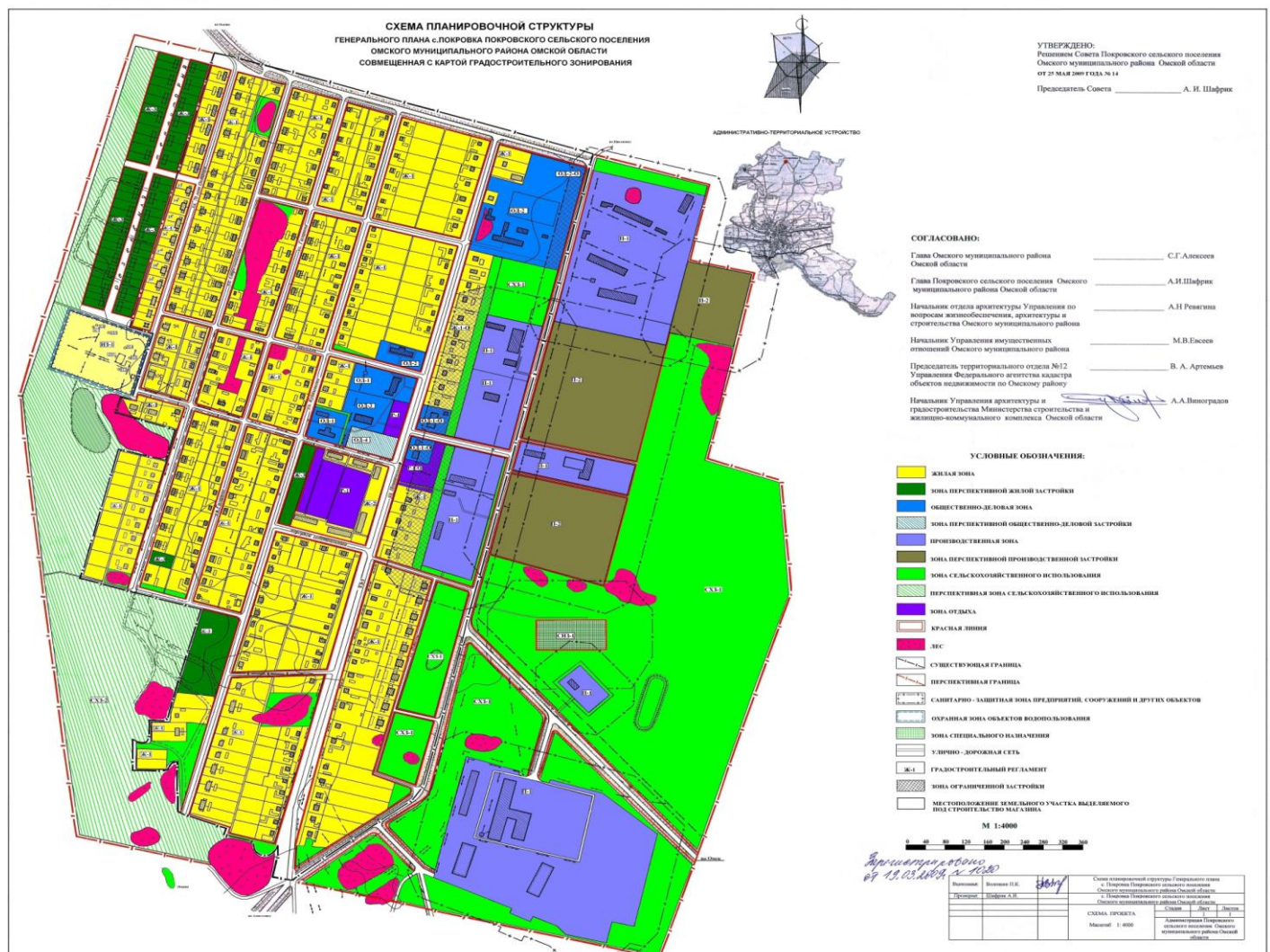
Разрешённые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Предельные размеры земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется градостроительной документацией, Региональными нормативами градостроительного проектирования по Омской области, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального комплекса Омской области от 30 сентября 2008 года № 22-п., СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*), СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», Земельным кодексом Российской Федерации, и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно - планировочным решением объекта.

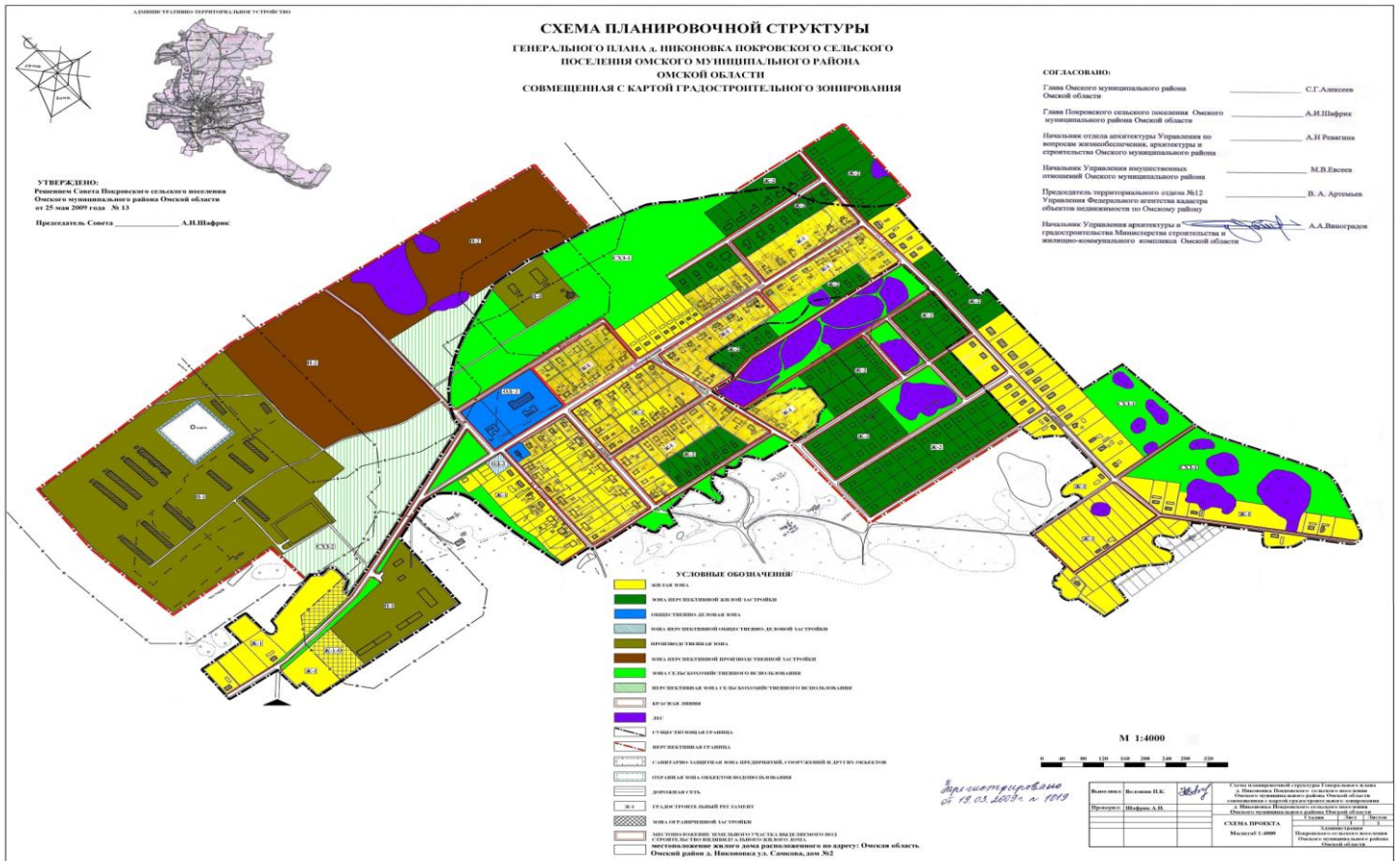
Минимальный отступ от красной линии – 3 м.

Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Приложением «Ж» к «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*»

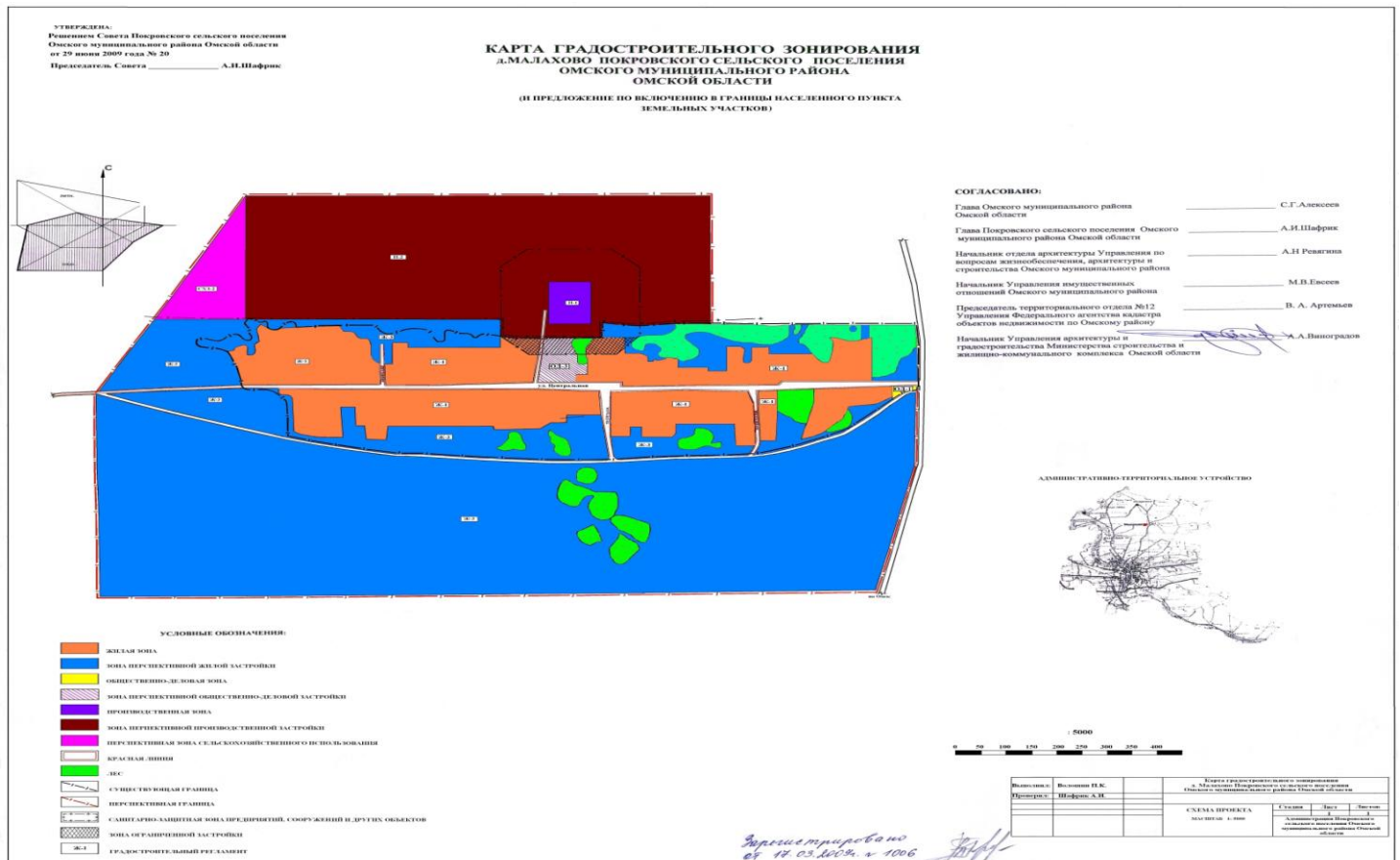
Приложение 1
Карта градостроительного зонирования
с. Покровка



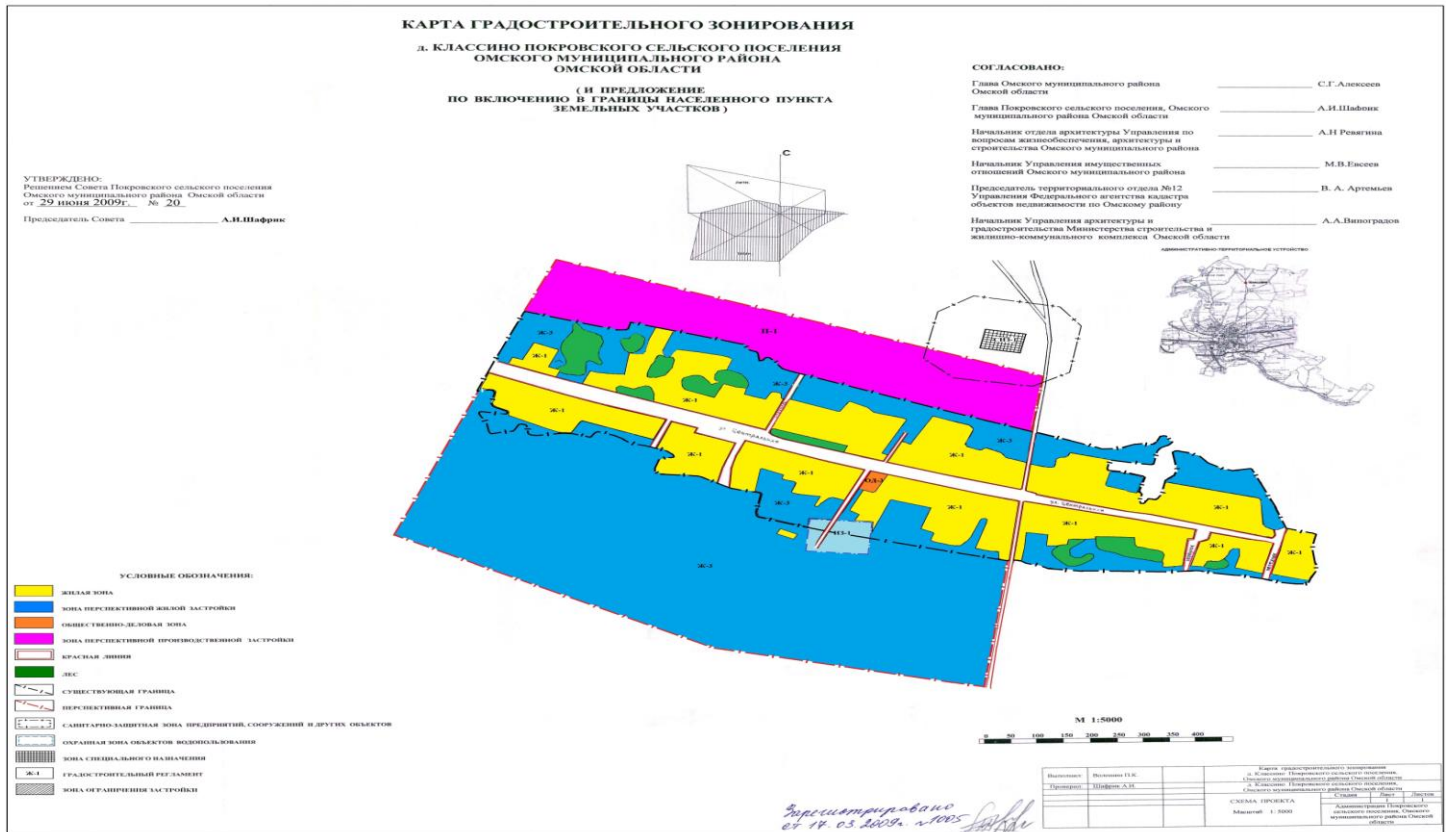
Приложение 2
Карта градостроительного зонирования
с. Никоновка



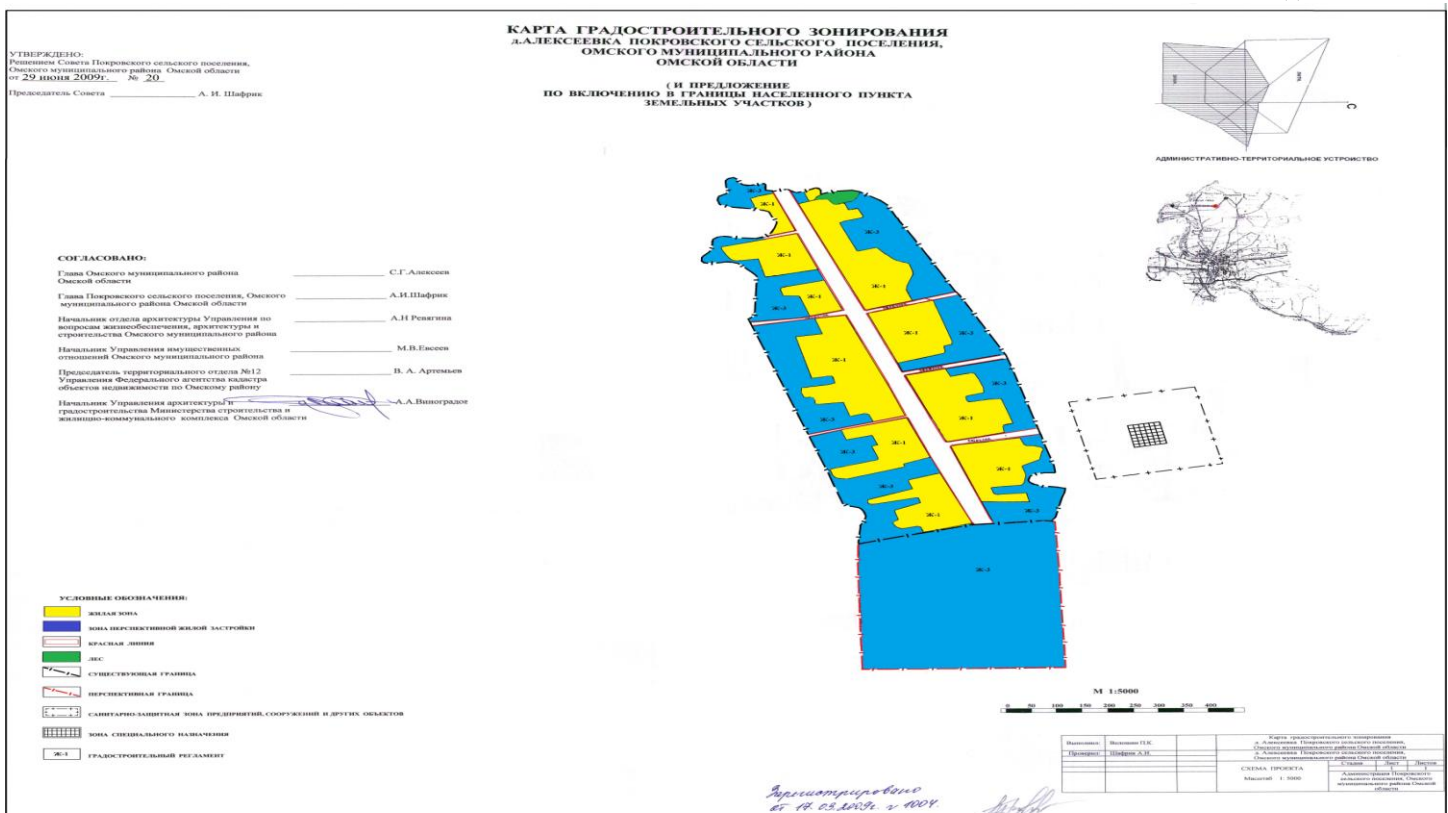
Приложение 3
Карта градостроительного зонирования
д. Малахово



Приложение 4
Карта градостроительного зонирования
д. Классино



Приложение 5
Карта градостроительного зонирования
д. Алексеевка



Глава Покровского сельского поселения
А.И.Шафрик