

ОМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

**Совет Новотроицкого сельского поселения**

---

**РЕШЕНИЕ**

от 24.12.2009 № 43

Об утверждении Правил землепользования и застройки Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области применительно к части территории поселения – с.Новотроицкое, д.Малокулачье, д.Луговая, с.Чернолучье

Руководствуясь Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 191-ФЗ от 29.12.2004 г. «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», на основании результатов публичных слушаний, Совет Новотроицкого сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области применительно к части территории поселения – с.Новотроицкое, д.Малокулачье, д.Луговая, с.Чернолучье» ( Приложение № 1)
2. Опубликовать настоящее решение в бюллетене «Омский муниципальный вестник»
3. Настоящее решение вступает в силу с момента его официального опубликования.
4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на ведущего специалиста Фомину О.А.

Глава сельского поселения

А.К. Коробов

**ПРАВИЛА**  
**землепользования и застройки муниципального образования**  
**Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района**  
**Омской области применительно к части территории поселения – с.**  
**Новотроицкое, д. Малокулачье, д. Луговая, с. Чернолучье**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области применительно к части территории поселения с. Новотроицкое, д. Малокулачье, д. Луговая (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее - поселение), создающим условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения историко-культурного наследия.

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**  
**И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ**  
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:
- 1) блокированный жилой дом - здание, состоящее из двух и более частей, разделенных между собой стенами без проемов, каждая из таких частей имеет доступ на отдельный земельный участок и изолированный выход на территорию общего пользования (улицу, проезд);
  - 2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. Виды разрешенного использования земельных участков

и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

3) выявленный объект культурного наследия - объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, должно быть принято решение о включении либо об отказе включения его в реестр;

4) водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, с установленным действующим законодательством специальным режимом осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) временные объекты - мобильные, легковозводимые или возводимые из легких конструкций заводского изготовления объекты (киоски, павильоны, рекламные установки, стоянки и парковки автотранспорта, металлические и сборные железобетонные гаражные боксы, передвижные объекты потребительского рынка и иные аналогичные сооружения), которые не являются объектами недвижимости, устанавливаемые на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного ущерба назначению объектов при их перемещении, время функционирования которых на данном участке предварительно было определено владельцем земельного участка на ограниченный срок;

6) градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

8) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

9) градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и объектов капитального строительства и

используемый для: разработки проектной документации; выдачи разрешения на строительство; выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

10) градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны: виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

11) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

12) зеленые насаждения - деревья, кустарники, цветники, газоны;

13) зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

14) зона 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, обеспечивающий сохранность объекта культурного наследия в его исторической и ландшафтной среде;

15) индивидуальный жилой дом - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

16) красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

17) 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;

18) местные нормативы градостроительного проектирования - устанавливаемые с учетом особенностей территории муниципального образования минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения и доступности таких объектов для населения

(включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории);

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

20) объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных объектов;

21) объект культурного наследия - объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

22) 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;

23) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при соблюдении требований технических регламентов, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

24) прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, имеющая ограничения в землепользовании, застройке и особые экологические условия ее содержания;

25) проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

26) публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Омской области, муниципальным правовым актом в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

27) 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;

28) 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 и законодательством Омской области;

29) реконструкция - изменение отдельных параметров зданий, строений, сооружений, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

30) 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 утверждения проекта - на основании настоящих Правил в соответствии с санитарными нормативами) с учетом воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) и величин приемлемого риска для здоровья населения;

31) специальные разрешения - разрешения на особо поименованные настоящими Правилами виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

32) строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), а также линейных объектов;

33) территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

34) территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые могут включаться в состав территориальных зон и не подлежат приватизации, беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

35) технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и

исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

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

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актах поселения.

## **Статья 2. Правовой статус, назначение, цели и содержание Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации являются документом градостроительного зонирования, который вводит на части территории Новотроицкого сельского поселения – с. Новотроицкое, д. Малокулачье, д. Луговая (далее – населенные пункты) систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании - делении территории 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.

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

- создание условий для устойчивого развития территории населенных пунктов, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия на территории населенных пунктов;

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

- 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 населенных пунктов.

3. Для достижения целей введения системы регулирования землепользования и застройки настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в силу - требованиями законодательства, нормативными техническими документами в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации 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 (а вплоть до их вступления в силу - расчетными показателями обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

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

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими землепользование и застройку на территории населенных пунктов.

### **Статья 3. Сфера действия Правил**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории населенных пунктов.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям в области землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

3. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство которых выданы до вступления в силу настоящих Правил, при условии, что срок действия разрешения на строительство не истек.

4. Муниципальные правовые акты поселения, регулирующие вопросы землепользования и застройки в поселении, должны быть приведены в соответствие с настоящими Правилами в течение одного года со дня вступления в силу настоящих Правил.



## **ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 4. Виды органов (должностных лиц), осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения**

На территории поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется:

- 1) Советом Новотроицкого сельского поселения (далее – Совет поселения);
- 2) Администрацией Новотроицкого сельского поселения (далее – Администрация поселения);
- 3) Главой Новотроицкого сельского поселения (далее – Глава поселения);
- 4) Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области (далее – Комиссия)

### **Статья 5. Полномочия Совета поселения в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Совета поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов поселения в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 3) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета поселения Уставом поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

### **Статья 6. Полномочия Администрации поселения в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) разработка проектов муниципальных правовых актов поселения в области землепользования и застройки, разработка проектов о внесении в них изменений;
- 2) осуществление проверки проекта внесения изменений в настоящие Правила на соответствие требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности;

3) определение в соответствии с федеральными законами использования земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются;

4) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах поселения, для муниципальных нужд;

5) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;

6) определение состава, порядка подготовки и утверждения местных нормативов градостроительного проектирования поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

7) принятие решения о подготовке документации по планировке территории поселения;

8) обеспечение подготовки документации по планировке территории поселения;

9) подготовка, утверждение и предоставление заявителям градостроительных планов земельных участков в соответствии с действующим законодательством;

10) в соответствии со своей компетенцией выдача разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

11) выдача в соответствии с действующим законодательством разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

12) выдача разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в случае выдачи Администрацией поселения разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства этих объектов;

13) принятие решения о развитии застроенных территорий поселения, заключение договоров о развитии застроенных территорий поселения;

14) иные полномочия, отнесенные к компетенции исполнительного органа местного самоуправления действующим законодательством, муниципальными правовыми актами поселения.

## **Статья 7. Полномочия Главы поселения в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Главы поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения;

2) принятие решения в пределах своей компетенции о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

3) рассмотрение предложения о внесении изменений в настоящие Правила, принятие решения о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принятие решения о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, определение начальной цены предмета аукциона, суммы задатка и существенных условий такого договора;

7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы поселения действующим законодательством, муниципальными правовыми актами поселения.

## **Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения**

1. Комиссия является постоянно действующим органом, созданным для обеспечения реализации полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается Главой поселения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### **ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

#### **Статья 9. Градостроительное зонирование территории населенных пунктов**

1. Градостроительное зонирование территории населенных пунктов осуществляется в соответствии с документами территориального планирования на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории населенных пунктов.

2. В разделе 3 настоящих Правил устанавливаются:

- территориальные зоны (статья 40 настоящих Правил)

3. 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.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

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

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

7. После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

8. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

## **Статья 10. Градостроительные регламенты и их применение**

1. Для каждого вида территориальной зоны 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, независимо от форм собственности.

2. Структуру градостроительного регламента составляют:

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

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

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;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения специального 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 совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не поименованные в разделе 3 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть

разрешены, в том числе и по процедурам предоставления специальных разрешений.

4. Настоящими Правилами в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в составе, в разделе 3 настоящих Правил.

Сочетания 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 8 раздела 1 настоящих Правил, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

5. 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- 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;

- ограничений по условиям строительства метрополитена - 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, в том числе муниципальных правовых актов поселения об установлении публичных сервитутов.

**Статья 11. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов 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;
- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. 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.

3. Режим использования и застройки земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования - положениями муниципальных правовых актов поселения, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, и земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области и местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении земельных участков, расположенных 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 реестре - состоящих на государственной охране, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. Режим использования и застройки территорий населенных пунктов, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами земельных участков) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области и местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

## **Статья 12. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

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

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным настоящими Правилами.

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 в порядке, предусмотренном статьей 15 настоящих Правил.

3. Изменение видов разрешенного использования указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными настоящими Правилами в составе градостроительного регламента. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

4. Использование не соответствующих установленному градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным настоящими Правилами градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.



### **Статья 13. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории населенных пунктов осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Омской области и органов местного самоуправления.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой поселения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 14 настоящих Правил.

5. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или

объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 25 настоящих Правил.

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

4. 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 поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.

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

## **Статья 15. 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 за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций 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 и направляет их Главе поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.

6. 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 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ**

### **Статья 16. Назначение, виды и состав документации по планировке территории населенных пунктов**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения 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:

- проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в его составе);
- проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков;
- проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4. Администрация поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана, настоящих Правил.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Омской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами поселения.

### **Статья 17. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории населенных пунктов (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил - документация по планировке территории) принимается Администрацией поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Предложения физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в Администрацию поселения, с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по

осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией поселения путем издания муниципального правового акта, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия по обеспечению подготовки документации.

4. Муниципальный правовой акт Администрации поселения о подготовке документации по планировке территории населенных пунктов подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов города поселения, иной официальной информации, в течение трех дней со дня его издания.

5. Заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает Администрация поселения, которая подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории населенных пунктов осуществляется на торгах в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам торгов на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем торгов Администрация поселения заключает договор на подготовку документации по планировке территории.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами поселения.

10. Администрация поселения оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

## **Статья 18. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

1. Администрация поселения осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной

документации на соответствие утвержденной градостроительной документации (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства (в том числе требованиям технических регламентов).

2. Документация по планировке территории до ее утверждения Главой поселения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 24 настоящих Правил.

3. Администрация поселения не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

4. Глава поселения по представлению Администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке 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 поселения на доработку.

5. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

6. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет поселения вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 19. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются Администрацией поселения на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 20. Развитие застроенных территорий**

1. Решение о развитии застроенной территории принимается Администрацией поселения.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается при наличии в совокупности ряда следующих условий:

1) в отношении застроенной территории утвержден в установленном порядке градостроительный регламент. Градостроительный регламент разрабатывается в составе правил землепользования и застройки;

2) в отношении застроенной территории утверждены местные нормативы градостроительного проектирования либо в случае их отсутствия утверждены расчетные показатели обеспечения застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) на застроенной территории расположены многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;

4) на застроенной территории расположены многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальной адресной программы, утвержденной представительным органом местного самоуправления.

3. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных подпунктами 3 и 4 пункта 2 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных подпунктами 3 и 4 пункта 2 и абзацем первым настоящего пункта.

4. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

5. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса.

6. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в

муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.



## **ГЛАВА 5. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 21. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

- 1) проекта Решения Совета поселения о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) заявлений о предоставлении специальных разрешений.

3. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области, а также муниципальными правовыми актами поселения.

4. Способы представления информации участникам публичных слушаний помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в средствах массовой информации.

5. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

6. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

8. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета поселения, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления специальных разрешений. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

## **Статья 22. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется муниципальными правовыми актами Совета поселения с учетом положений настоящей главы.

2. Решение о проведении публичных слушаний принимает Администрация поселения в форме постановления.

3. В постановлении Администрации поселения о проведении публичных слушаний указываются:

- предмет публичных слушаний (вопросы, выносимые на публичные слушания);
- сроки проведения публичных слушаний;
- дата (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- место (места) размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- орган, уполномоченный в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний;
- иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Постановление Администрации поселения о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.

4. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

5. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение об их результатах.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.

## **Статья 23. Особенности проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы поселения.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее двух и более четырех месяцев.

3. Участниками публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила являются жители поселения, правообладатели земельных

участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, иные заинтересованные лица.

4. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения и реконструкции такого объекта, в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, включается проект о внесении изменений в настоящие Правила, а также комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему.

Состав публикуемых документов, материалов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

При проведении публичных слушаний Комиссией в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов настоящих Правил и проектов о внесении в них изменений, выступления представителей органов местного самоуправления поселения, разработчиков соответствующих проектов на собраниях жителей, в средствах массовой информации.

6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит официальному опубликованию.

7. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, направляемому Комиссией Главе поселения для принятия решения о направлении указанного проекта на утверждение в Совет поселения.

**Статья 24. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории**

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Администрацией поселения.

2. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории с момента опубликования постановления Администрации поселения об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории являются граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лица, интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Состав документов, материалов по проектам планировки территории и проектам межевания территории, представляемых участникам публичных слушаний, устанавливается Администрацией поселения и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

Обнародование документов по вопросам, выносимым на публичные слушания, должно производиться путем их опубликования в средствах массовой информации, а также размещения их на информационных стендах органов местного самоуправления поселения, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией.

5. После проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории Администрация поселения обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит официальному опубликованию.

6. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проектам планировки территории и проектам межевания территории, направляемым Администрацией поселения Главе поселения для утверждения.

## **Статья 25. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений**

1. Публичные слушания по предоставлению специальных разрешений проводятся Комиссией по решению Главы поселения.

2. Срок проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений с момента опубликования постановления Администрации поселения об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования

заклучения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть более одного месяца.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений являются граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается специальное разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего специального разрешения правообладателям земельных участков, имеющих 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 специальное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается специальное разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего специального разрешения.

5. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении специальных разрешений обеспечивается возможность ознакомления с заявлением заинтересованного лица и материалами по обоснованию заявления, которые могут содержать:

- проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей); информация о планируемой вместимости и мощности объекта; объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- подтверждение соответствия заявленных требований техническим регламентам;

- информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы;

- расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Документы по вопросам, выносимым на публичные слушания, должны быть опубликованы (обнародованы) не позднее, чем за 15 дней до дня проведения публичных слушаний. Обнародование документов может производиться также путем размещения их на стендах, иных местах свободного доступа, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией. Состав публикуемых (обнародуемых) документов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопроса, выносимого на публичные слушания.

6. После проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении специального разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения для утверждения.

**ГЛАВА 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ И  
ИЗЪЯТИИ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД,  
УСТАНОВЛЕНИИ  
ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ И ПРЕДОСТАВЛЕНИИ  
СФОРМИРОВАННЫХ  
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**Статья 26. Общие положения о резервировании земель и изъятии земельных участков, иных объектов капитального строительства для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель, а также изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов капитального строительства для муниципальных нужд поселения осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

**Статья 27. Общие положения об установлении публичных сервитутов**

1. Администрация поселения вправе принимать муниципальные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, Омской области и муниципальными правовыми актами поселения.

**Статья 28. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

Предоставление земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения, осуществляется в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области, муниципальными правовыми актами поселения.

## **ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 29. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

1. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на территории поселения (далее - застройщик).

2. Право на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства может быть реализовано на основании проектной документации, подготовленной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, а также на основании разрешения на строительство, выданного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.

3. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области.

4. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

- требования градостроительного законодательства, включая установленные настоящими Правилами требования градостроительного регламента, требования градостроительных планов земельных участков;

- требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части требований указанные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

### **Статья 30. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах сформированного земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.



2. Порядок разработки, состав проектной документации и требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

### **Статья 31. Экспертиза проектной документации**

1. Лица, осуществляющие подготовку проектной документации, имеют право на любой стадии проектирования проводить совместные с Администрацией поселения консультации по вопросам подготовки проектной документации.

Застройщик (либо уполномоченное им лицо) с привлечением при необходимости лиц, осуществляющих разработку проектной документации, имеет право направлять подготовленную проектную документацию в Администрацию поселения для проведения совместных с Администрацией поселения консультаций.

Архитектурные, проектные и строительные решения по объектам, имеющим особую социальную значимость, подлежат обсуждению на архитектурно-градостроительном совете Омской области, состав и порядок деятельности которых определяется нормативными правовыми актами Омской области. Решения архитектурно-градостроительного совета, принятые в пределах его компетенции, принимаются к сведению всеми участниками градостроительной деятельности, включающей в себя реализацию вопросов в области архитектуры, строительства, благоустройства, создания объектов инженерно-транспортного обеспечения поселения.

2. Проектная документация подлежит государственной экспертизе в случаях и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 32. Выдача разрешений на строительство**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией поселения, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Омской области применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства федерального и регионального значения, при размещении которых допускается изъятие земельных участков.

3. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 33. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

Порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, осуществления строительного контроля и государственного строительного надзора установлен статьями 52 - 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе техническими регламентами), Омской области.

### **Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется после подписания акта приемки объекта капитального строительства на основании заявления застройщика и других документов, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направленных в Администрацию поселения - в случае если разрешение на строительство было выдано Администрацией поселения, в иных случаях - соответственно в органы, выдавшие разрешение на строительство.

2. Порядок рассмотрения заявления застройщика и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

## **ГЛАВА 8. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

### **Статья 35. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила**

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

- несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти Омской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Омского муниципального района Омской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления поселения в случае, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях населенных пунктов;

5) физические и юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

### **Статья 36. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Комиссию.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

3. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта

решения Совета поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Сообщение о принятии Главой поселения решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации, в течение десяти дней со дня принятия решения о подготовке проекта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

5. Проект о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил.

6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает доработку указанного проекта и предоставляет его Главе поселения. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта для утверждения в установленном порядке в Совет поселения или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета поселения представляются:

- 1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) заключение Комиссии;
- 3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. После утверждения Советом поселения изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.

**ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ  
УЧАСТКОВ  
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.  
ОТВЕТСТВЕННОСТЬ  
ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

**Статья 37. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется органами местного самоуправления поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном муниципальными правовыми актами поселения.

**Статья 38. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

## **РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 39. Карты градостроительного зонирования с. Новотроицкое, д. Малокулачье, д. Луговая Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области**

Карты градостроительного зонирования с. Новотроицкое, д. Малокулачье, д. Луговая Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области являются неотъемлемой частью настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования населённых пунктов установлены границы территориальных зон и зоны с особыми условиями использования территорий.

## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 40. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования **с. Новотроицкое** Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж-1	Жилая зона
ПЖ-1	Зона перспективной жилой застройки
Ж-О-К	Зона перспективной жилой, общественно-деловой и коммунальной застройки
ОД	Общественно-деловая зона
ПЗ-1	Производственная зона
ПЗ-2	Перспективная производственная зона
ОПС	Перспективная зона объектов придорожного сервиса
ИЗ-1	Зона инженерной инфраструктуры
СХ	Зона сельскохозяйственного использования
СН	Зона специального назначения

#### **Ж-1. Жилая зона**

*Жилая зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с индивидуальными жилыми домами и домами квартирного типа не выше 3 этажей.*

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- индивидуальные жилые дома с земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы согласно установленным ограничениям;
- отдельностоящие многоквартирные жилые дома до 3 этажей с приквартирными земельными участками;
- блокированные жилые дома с земельными участками.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельностоящие или встроено-пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы и оранжереи индивидуального пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, бассейны, сауны;

- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- детские площадки, площадки для игр и занятий спортом;
- внутриквартальные инженерные коммуникации;
- площадки для сбора мусора.

***Условно разрешенные виды использования:***

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;
- торговые павильоны и магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);
- залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- отделения связи;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- отделения и участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

- 1) минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 10 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60 %;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;



- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждение между смежными земельными участками должны быть проветриваемые на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило – 6 м. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м., до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

### **ПЖ-1. Зона перспективной жилой застройки**

Зона перспективной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилья любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории, установления предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно после разработки и утверждения документации по планировке территории.

### **Ж-О-К. Зона перспективной жилой, общественно-деловой и коммунальной застройки**

Зона перспективной жилой, общественно-деловой и коммунальной застройки Ж-О-К выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном законодательством порядке. Застройку кварталов необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном нормативами. Объем и качество

законченного строительства объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.

### **ОД. Общественно-деловая зона**

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м., только со второго этажа, первые этажи - под коммерческое обслуживание;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- здания многофункционального использования до 3 этажей, с квартирами на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения;
- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с земельными участками)
  - гостиницы, гостевые дома;
  - рекламные агентства;
  - банки, отделения банков;
  - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
  - школы начальные и средние;
  - художественные и музыкальные школы;
  - компьютерные центры, интернет-кафе;
  - клубы, центры общения и досуговых занятий (для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
  - спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;
  - магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м.;
  - выставочные залы;
  - бани, сауны;
  - предприятия общественного питания (рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары);
  - фирмы по предоставлению услуг сотовой связи;
  - отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
  - отделения, участковые пункты милиции;

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;

- аптеки;
- молочные кухни;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;
- фотосалоны;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м. общей площади зданий общественного назначения;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

***Условно разрешенные виды использования:***

- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- рынки открытые и закрытые;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства определяются в составе документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела Правил.

**ПЗ-1. Производственная зона**

**Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности СЗЗ-300 м;**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного*

*использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- предприятия III класса вредности различного профиля;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного транспорта;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- офисы, конторы, административные службы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

***Условно разрешенные виды использования:***

- автозаправочные станции;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности СЗЗ-100 м;**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- предприятия IV класса вредности различного профиля;

- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны;
- отделения, участковые пункты милиции;
- зеленые насаждения.

***Условно разрешенные виды использования:***

- автозаправочные станции;
- теплицы;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности СЗЗ-50 м;**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального

назначения;

- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- офисы, конторы, административные службы;

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения легковых автомобилей;

- пожарные части;

- объекты пожарной охраны;

- отделения, участковые пункты милиции;

- зеленые насаждения.

***Условно разрешенные виды использования:***

- автозаправочные станции;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- аптеки;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- ветлечебницы без содержания животных;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**ПЗ-5. Перспективная производственная зона**

*Зона ПЗ-5 предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 8 настоящих Правил.*

**ОПС. Перспективная зона объектов придорожного сервиса**

*Зона объектов придорожного сервиса выделена для размещения объектов дорожного сервиса в придорожной полосе региональной автомобильной дороги общего пользования, в том числе некапитальных сооружений, или объектов, находящихся вне этих полос, но требующих для эксплуатации специального доступа к ним (подъездов, съездов, площадок для стоянки и остановки автомобилей и т.п.).*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- площадки для кратковременного отдыха водителей и пассажиров;

- охраняемые площадки-стоянки;
- площадки для кратковременной остановки автомобилей;
- мотели;
- кемпинги;
- пункты питания;
- пункты торговли;
- автобусные остановки;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- моечные пункты.

### **ИЗ-1. Зона инженерной инфраструктуры**

#### ***Основные виды разрешенного использования:***

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- санитарно-защитные зоны;
- скверы, бульвары;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

### **СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- сенокосы;
- личные подсобные хозяйства;
- сады, огороды;
- лесозащитные полосы.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты сельскохозяйственного назначения;
- базы крестьянско-фермерских хозяйств;
- склады.

### **СН. Зона специального назначения**

*Зона СН выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.*

***Основные виды разрешенного использования:***

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- объекты, связанные с отправлением культа;
- бюро похоронного обслуживания.
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

***Параметры разрешенного использования:***

- кладбища размещаются на обособленных территориях с установлением санитарно-защитных зон;
- вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ территории жилой застройки;
- максимальная площадь кладбища – 40000 кв.м.;
- площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-70 процентов общей площади кладбища;
- ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ - не менее 20 м.;

Использование места погребения разрешается по истечении 20 лет с момента его переноса.

Территория места захоронения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.



На карте градостроительного зонирования д. Малокулачье Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
ПЗ-1	Производственная зона
СХ	Зона сельскохозяйственного использования

### **Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки**

*Жилая зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с индивидуальными жилыми домами.*

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- индивидуальные жилые дома с земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы согласно установленным ограничениям;
- блокированные жилые дома с земельными участками.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельностоящие или встроено-пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы и оранжереи индивидуального пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, бассейны, сауны;
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- детские площадки, площадки для игр и занятий спортом;
- внутриквартальные инженерные коммуникации;
- площадки для сбора мусора.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- торговые павильоны и магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
  - кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- отделения связи;

- объекты, связанные с отправлением культа.
- отделения и участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

- 1) минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 10 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60 %;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
  - ограждение между смежными земельными участками должны быть проветриваемые на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
  - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило – 6 м. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м., до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

**ПЗ-1. Производственная зона**

**Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности СЗЗ-100 м;**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- офисы, конторы, административные службы;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- зеленые насаждения.

***Условно разрешенные виды использования:***

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

**СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- сенокосы;
- личные подсобные хозяйства;
- сады, огороды;
- лесозащитные полосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты сельскохозяйственного назначения;

- базы крестьянско-фермерских хозяйств;
- склады.

На карте градостроительного зонирования д. Луговая Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж-1	Зона индивидуальной жилой застройки
ПЖ-1	Зона перспективной жилой застройки
СХ	Зона сельскохозяйственного использования

### **Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки**

*Жилая зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с индивидуальными жилыми домами.*

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- индивидуальные жилые дома с земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы согласно установленным ограничениям;
- блокированные жилые дома с земельными участками.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельностоящие или встроено-пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы и оранжереи индивидуального пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, бассейны, сауны;
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- детские площадки, площадки для игр и занятий спортом;
- внутриквартальные инженерные коммуникации;
- площадки для сбора мусора.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- торговые павильоны и магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
  - кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
  - объекты, связанные с отправлением культа.

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

### ***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

- 1) минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 10 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60 %;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
  - ограждение между смежными земельными участками должны быть проветриваемые на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
  - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило – 6 м. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м., до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

### **ПЖ-1. Зона перспективной жилой застройки**

Зона перспективной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилья любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории, установления предельных (минимальных и (или) максимальных)

размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства возможно после разработки и утверждения документации по планировке территории.

### **СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- сенокосы;
- личные подсобные хозяйства;
- сады, огороды;
- лесозащитные полосы.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты сельскохозяйственного назначения;
- базы крестьянско-фермерских хозяйств;
- склады.

На карте градостроительного зонирования **с. Чернолучье** Новотроицкого сельского поселения Омского муниципального района Омской области выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж-1	Жилая зона
ОД	Общественно-деловая зона
СХ	Зона сельскохозяйственного использования
СН	Зона специального назначения

### **Ж-1. Жилая зона**

*Жилая зона Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования районов с индивидуальными жилыми домами и домами квартирного типа не выше 3 этажей.*

#### ***Основные виды разрешенного использования недвижимости:***

- индивидуальные жилые дома с земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы согласно установленным ограничениям;
- блокированные жилые дома с земельными участками.

#### ***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- отдельностоящие или встроено-пристроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы и оранжереи индивидуального пользования;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- индивидуальные бани, бассейны, сауны;
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики, при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек;
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- детские площадки, площадки для игр и занятий спортом;
- внутриквартальные инженерные коммуникации;
- площадки для сбора мусора.

#### ***Условно разрешенные виды использования:***

- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;



- торговые павильоны и магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв. м;
- кафе и другие предприятия общественного питания с количеством посадочных мест более 50;
- отделения связи;
- объекты, связанные с отправлением культа.
- отделения и участковые пункты милиции;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

***Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:***

- 1) минимальная площадь земельных участков – 400 кв.м;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы – 10 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60 %;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) требования к ограждению земельных участков:
  - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
  - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
  - ограждение между смежными земельными участками должны быть проветриваемые на высоту не менее 0,5 м от уровня земли;
  - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, как правило – 6 м. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные – не менее 15 м., до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м, свыше 30 блоков – не менее 100 м. Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

### **ОД. Общественно-деловая зона**

*Зона обслуживания и деловой активности местного значения ОД выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.*

#### **Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- жилые дома разных типов (квартирные, блокированные с земельными участками)
- магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки до 600 кв.м.;
- амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м.;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м. общей площади зданий общественного назначения;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

- объекты, связанные с отправлением культа;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства определяются в составе документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела Правил.

### **СХ. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых*

*условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.*

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- луга, пастбища;
- сенокосы;
- личные подсобные хозяйства;
- сады, огороды;
- лесозащитные полосы.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты сельскохозяйственного назначения;
- базы крестьянско-фермерских хозяйств;
- склады.

**СН. Зона специального назначения**

*Зона СН выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ.*

***Основные виды разрешенного использования:***

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

- объекты, связанные с отправлением культа;
- бюро похоронного обслуживания.
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

***Параметры разрешенного использования:***

- кладбища размещаются на обособленных территориях с установлением санитарно-защитных зон;
- вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ территории жилой застройки;
- максимальная площадь кладбища – 40000 кв.м.;
- площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-70 процентов общей площади кладбища;
- ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ - не менее 20 м.;

Использование места погребения разрешается по истечении 20 лет с момента его переноса.

Территория места захоронения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается.



## **Статья 41. Основные принципы организации застройки территории населённых пунктов**

1. Планировочная организация и застройка населённых пунктов должны отвечать требованиям создания среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

2. Для решения этих задач необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане, документации по планировке территории, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;
- учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселении объектов историко-культурного наследия;
- обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории населённых пунктов должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Омской области, схемой территориального планирования Омского муниципального района, генеральным планом населённого пункта, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

5. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории населённого пункта осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного Администрацией Омского муниципального района. Виды объектов капитального строительства при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

6. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с

градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

9. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

10. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её копию безвозмездно в Администрацию Омского муниципального района.

11. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

12. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

13. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

#### **Статья 42. Особенности застройки и землепользования на территории жилой зоны**

1. Жилая зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными не выше 3-х этажей домами квартирного типа и блокированными односемейными жилыми домами с приквартирными земельными участками.

К жилым зонам также могут быть отнесены территории садоводческих и огороднических некоммерческих объединений граждан, расположенные в пределах границ населенных пунктов.

2. В жилой зоне может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение объектов социального и бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, стоянок легкового автомобильного транспорта, гаражей, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия). Указанные объекты допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях, встроенных или пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

3. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).
4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к вспомогательным видам разрешенного использования жилых зон.
5. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.
6. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов, при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилой зоны.
7. Субъектами прав на земельные участки под объектами жилого назначения являются их правообладатели, которые обязаны содержать придомовые территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения, элементы благоустройства.
8. Застройщикам объектов жилищного строительства земельные участки предоставляются в соответствии с земельным законодательством. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки и межевания.
9. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.
10. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (веранды, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).
11. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам.
12. Застройку кварталов (микрорайонов) жилой застройки необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой

инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном градостроительными нормативами.

13. Здания и сооружения вспомогательного, обслуживающего назначения (трансформаторные и распределительные подстанции, тепловые и насосные пункты и иные сооружения вспомогательного назначения) должны размещаться в глубине территории градостроительного комплекса компактными группами с обеспечением подъездов и выездов для их обслуживания. Строительство надземных газовых разводящих сетей необходимо осуществлять по внутриквартальным границам земельных участков.

14. Строительство индивидуальных надворных туалетов, септиков и фильтрующих колодцев необходимо осуществлять при условии равноудаления их на расстояние не менее 8 м от окружающих жилых построек.

15. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

#### **Статья 43. Особенности застройки и землепользования на территории индивидуальной жилой застройки**

1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с приквартирными земельными участками и возможностью содержания домашнего скота и птицы согласно установленным ограничениям.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка и схемой планировочной организации земельного участка.

3. Индивидуальный застройщик перед началом строительства обязан согласовать с Администрацией Омского муниципального района эскиз индивидуального жилого дома в колористическом решении с приложением поэтажного плана здания (при строительстве жилого дома выше одного этажа).

4. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа либо строительство объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

5. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства.

6. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения подсобного хозяйства в соответствии с градостроительным регламентом и



градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка.

7. Ограждение земельных участков, на которых размещены жилые дома со стороны улицы, производится по эскизным проектам, согласованным с органом архитектуры и градостроительства.

8. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

9. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

10. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций производится лицензированной организацией за счет застройщика.

11. После выдачи разрешения на ввод индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

#### **Статья 44. Особенности застройки и землепользования на территории общественно-деловой зоны**

1. Общественно - деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений 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 к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, многоэтажные гаражи.

2. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

3. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

4. Строительство на территориях, предназначенных для размещения учебно-образовательных объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.
5. Строительство на территориях, предназначенных для размещения лечебно-оздоровительных объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.
6. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными (поселения) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.
7. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.
8. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

#### **Статья 45. Особенности застройки и землепользования на территории производственной зоны**

1. Производственная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.
2. Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий».
3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.
4. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (здание администрации, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).
5. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

#### **Статья 46. Особенности застройки и землепользования на территории зоны специального назначения**

1. Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ). На территории зоны специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

2. Земельные участки, входящие в состав зоны специального назначения, предоставляются юридическим лицам и гражданам, осуществляющим соответствующую деятельность.
3. На территории зоны специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этой территории с учетом требований технических регламентов, норм и правил.
4. В состав территории зоны специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

#### **Статья 47. Особенности застройки и землепользования на территории зоны сельскохозяйственного использования**

1. В состав зоны сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.
2. Территория зоны сельскохозяйственного использования может быть использована в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида ее использования в соответствии с генеральным планом населенных пунктов (поселения) и настоящими Правилами.
3. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территории зоны сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.
4. Земельные участки, расположенные на территории зоны сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.
5. Территория зоны сельскохозяйственного использования может быть переведена в состав другой территориальной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами.
6. На территории зоны сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производств несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

#### **Статья 48. Особенности застройки и землепользования на территории зоны объектов придорожного сервиса**

1. Собственники, владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, расположенных в пределах придорожных полос региональных дорог, должны быть уведомлены соответствующими органами исполнительной власти об особом режиме использования этих земель.

Земельные участки в пределах придорожных полос региональных автомобильных дорог общего пользования у собственников, владельцев, пользователей, арендаторов не изымаются.

2. Учитывая особый режим использования земель в пределах придорожных полос, органам местного самоуправления рекомендуется не передавать эти земли в частную собственность, передавая их, как правило, во владение, пользование или аренду.

3. В придорожной полосе региональной автомобильной дороги общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации, а также объектов дорожного сервиса. Действие настоящего пункта не распространяется на объекты, строительство которых началось до вступления в силу настоящих Правил.

4. Размещение в пределах придорожных полос объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

- обеспечение автомобильной дороги объектами дорожного сервиса не должно ухудшать видимость на автомобильной дороге, другие условия безопасности дорожного движения, а также условия использования и содержания автомобильной дороги и расположенных на ней сооружений и иных объектов;

- выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции региональной автомобильной дороги;

- размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог;

- строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

5. При выборе места размещения объектов дорожного сервиса следует стремиться к сокращению до минимума числа примыканий, подъездов к региональной автомобильной дороге и съездов с нее, располагая, как правило, эти объекты комплексно в границах земель, отведенных для этих целей.

6. Объекты дорожного сервиса обустраиваются площадками для стоянки и остановки автомобилей, а также подъездами, съездами и примыканиями, обеспечивающими доступ к ним с региональной автомобильной дороги. При примыкании к региональной автомобильной дороге подъезды и съезды оборудуются переходно-скоростными полосами и обустроены таким образом, чтобы обеспечить безопасность дорожного движения.

7. Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с Управлением дорожного хозяйства Омской области.

8. Размещаемая в пределах придорожных полос реклама должна отвечать специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 49. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 39 определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными частью III Правил применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 39 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 39 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 12 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ;

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- другими нормативными правовыми актами Омской области, Омского муниципального района, Новотроицкого сельского поселения.

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

**Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:**

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами Роспотребнадзора с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;

- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения предприятий и санитарно-защитной зоны.

#### 5. Водоохраные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

#### **Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон:**

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных

зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)**

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя);

- установка сезонных стационарных палаточных городков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.



Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:**

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства,

водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

**5.** Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории населенных пунктов установлена охранная зона электрических сетей.

Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей. В соответствии с "Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт", утвержденными постановлением Совета Министров СССР от 26.03.84 N 225, граница данной зоны проходит вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних проводов при неотклоненном их положении на расстояние:

- для линий напряжением до 20 киловольт - 10 м;
- для линий напряжением 35 киловольт - 15 м;
- для линий напряжением 110 киловольт - 20 м;
- для линий напряжением 150, 220 киловольт - 25 м;
- для линий напряжением 500 киловольт - 30 м.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку и вырубку деревьев и кустарников;

- совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;

- размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;

- устраивать разного рода свалки;

- складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы;

- совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного.

6. Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиофикации устанавливается охранная зона линий и сооружений связи.

Согласно "Правилам охраны линий и сооружений связи Российской Федерации", утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.95 N 578, размер охранной зоны на территории населенных пунктов должен составлять не менее чем 2 метра от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи.

В пределах охранной зоны линий и сооружений связи без письменного согласия предприятий, эксплуатирующих линии связи, запрещается:

- осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

- производить посадку деревьев, складировать материалы, корма и удобрения;

- производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию;

- производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

- производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи.

7. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключения возможностей повреждения газопроводов устанавливается охранная зона системы газоснабжения.

Ширина данной зоны определена в соответствии с "Правилами охраны газораспределительных сетей", утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 г. N 878, и составляет 2 метра с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности которых или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

- производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

- складирование горюче-смазочных материалов;

- производить земляные и дорожные работы;

- устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м.

В соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.1992 г. N 9, в целях исключения возможности повреждения магистрального газопровода, проходящего по территории населенных пунктов, установлена охранная зона размером 150 метров от оси газопровода с каждой стороны.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

- открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или выключать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

- устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей, щелочей;

- разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

- бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпательные работы;

- разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

- возводить любые постройки и сооружения;

- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

- сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

- производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

- производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Организация и производство работ в охранных зонах путепроводов производятся в соответствии с Правилами охраны магистральных трубопроводов, утвержденными Постановлением Госгортехнадзора N 9 от 22.04.1992 г.

**8.** Согласно "Нормам и Правилам проектирования отвода земель для железных дорог (ОСН 3.02.01-97)", принятым указанием МПС России от 24.11.97 N С-1360у, и СНиП 2.07.01-89 жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной, которая составляет 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути.

В пределах данной зоны запрещается:

- строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка леса и кустарника, земляные работы, которые могут ухудшить устойчивость склонов и выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения.

