**СОВЕТ ЭЛИТОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**МОСКАЛЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**РЕШЕНИЕ**

**­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­­16.03.2017г.**  № 08

Об утверждении «Правил землепользования и застройки Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской

области» в новой редакции и отмене «Правил землепользования и застройки деревни Степок, деревни Северное, поселка Помурино, села Элита Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области », утвержденных Решением Совета Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области от 01.12.2008 года № 52

В целях обеспечения градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности на территории Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области, руководствуясь ст.30 Градостроительного кодекса РФ, ст.14 п.20 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», в соответствии с Приказом «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» от 01 сентября 2014 года № 540 с изменениями, внесенными Приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года № 709, Уставом Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области, Совет Элитовского сельского поселения

Москаленского муниципального района Омской области **РЕШИЛ**:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области» в новой редакции, согласно Приложения.

2. Признать утратившими силу «Правил землепользования и застройки деревни Степок, деревни Северное, поселка Помурино, села Элита Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области », утвержденных Решением Совета Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области от 01.12.2008 года № 52

3. Настоящее решение обнародовать в соответствии с Уставом Элитовского сельского поселения и разместить на официальном сайте Администрации Элитовского сельского поселения.

Глава Элитовского сельского поселения О.В. Железнякова

**СОДЕРЖАНИЕ:**

[ВВЕДЕНИЕ](#_Toc100035297)

[ГЛАВА 1.ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ](#_Toc100035315)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки](#_Toc100035298)

[Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки](#_Toc100035299)

[Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки](#_Toc100035300)

[Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений](#_Toc100035301)

[Статья 5. Проведение публичных слушаний](#_Toc100035302)

[ГЛАВА 2. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ](#_Toc100035315)

[Статья 6. Основные положения системы градостроительного планирования территориального развития сельского поселения](#_Toc100035316)

[Статья 7. Градостроительное прогнозирование развития территории поселения](#_Toc100035317)

[Статья 8. Муниципальные целевые градостроительные программы](#_Toc100035318)

[Статья 9. Градостроительная документация](#_Toc100035319)

[Статья 10. Планировочная организация территории сельского поселения](#_Toc100035320)

[Статья 11. Генеральный план сельского поселения](#_Toc100035321)

[Статья 12. Реализация генерального плана сельского поселения](#_Toc100035322)

[Статья 13. Проект поселковой черты](#_Toc100035323)

[Статья 14. Проекты планировки территориальных образований сельского поселения](#_Toc100035324)

[Статья 15 Проекты межевания территорий](#_Toc100035325)

[Статья 16. Градостроительные планы земельных участков](#_Toc100035326)

[Статья 17. Проекты застройки](#_Toc100035327)

[Статья 18. Заказчики и исполнители градостроительной документации](#_Toc100035328)

[Статья 19. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации](#_Toc100035329)

[ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЯ](#_Toc100035330)

[Статья 20. Градостроительный регламент](#_Toc100035331)

[Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон](#_Toc100035332)

[Статья 22. Виды территориальных зон](#_Toc100035333)

[Статья 23. Зона Индивидуальной жилой застройки, малоэтажной жилой застройк (1 ЖЗ)](#_Toc100035334)

[Статья 24. Общественно-деловые зоны](#_Toc100035335)

[Статья 25. Зона сельскохозяйственного назначения](#_Toc100035336)

[Статья 26 Производственная зона](#_Toc100035337)

[Статья 27. Зоны инженерной инфраструктуры](#_Toc100035338)

[Статья 28. Зона Транспортной инфраструктуры](#_Toc100035339)

[Статья 29. Рекреационная зона](#_Toc100035340)

[Статья 30. Зоны специального назначения](#_Toc100035341)

[Статья 31. Линии градостроительного регулирования](#_Toc100035345)

[ГЛАВА 4. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ](#_Toc100035346)

[Статья 32. Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения](#_Toc100035347)

[Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон](#_Toc100035348)

[Статья 35.Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон](#_Toc100035349)

[Статья 35.Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон](#_Toc100035350)

[Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры](#_Toc100035351)

[Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры](#_Toc100035352)

[Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон](#_Toc100035353)

[Статья 39. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения](#_Toc100035354)

Статья 40. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

[Статья 41 Требования к застройке и содержанию территорий общего пользования, улично-дорожной сети](#_Toc100035358)

[Статья 42 Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям](#_Toc100035362)

[ГЛАВА 5. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.](#_Toc100035363)

[ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ](#_Toc100035364)

[Статья 43. Охрана окружающей среды](#_Toc100035365)

[Статья 44. Виды зон градостроительных ограничений](#_Toc100035366)

#### [Статья 45. Зоны с особыми условиями использования территорий Элитовского сельского поселения](#_Toc100035367)

### ГЛАВА 6. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

#### Статья 46. Порядок установления градостроительного регламента

[ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ](#_Toc100035422)

[Статья 47. Градостроительная ценность территорий сельского поселения](#_Toc100035423)

[Статья 48. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей](#_Toc100035424)

[Статья 49. Оценочное зонирование сельской территории](#_Toc100035425)

[Статья 50. Плата за использование земель на территориисельского поселения](#_Toc100035426)

[Статья 51. Установление платы за землю](#_Toc100035427)

[Статья 52. Земельный налог](#_Toc100035428)

[Статья 53. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории сельского поселения](#_Toc100035429)

[ГЛАВА 8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ](#_Toc100035430)

[Статья 54. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории сельского поселения](#_Toc100035431)

[Статья 55 Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения, установленного порядка использования и охраны земель поселения](#_Toc100035432)

[Статья 56. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки](#_Toc100035433)

## ВВЕДЕНИЕ

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

В соответствии с Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-03 "Об административно-территориальном устройстве Омской области и порядке его изменения", в состав Элитовского сельского поселения Москаленского муниципального района Омской области (далее также – Элитовского сельское поселение) входят следующие населенные пункты:

* село Элита,
* поселок Помурино,
* деревня Северное
* деревня Степок

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия :

**Автор проекта (архитектор, проектная организация)** - физическое или юридическое лицо, имеющее лицензию на право профессиональной проектной деятельности и являющееся автором проекта, в т.ч. разработавшее проект на основании договора с заказчиком, инвестором;

**Акт выбора земельного участка** - документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций;

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

**Временные объекты** - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации из разборных конструкций, не относящиеся к объектам капитального строительства;

**Черта сельского поселения (граница сельского поселения**) - внешние границы земель сельского поселения, отделяющие эти земли от земель иных категорий;

**Государственная регистрация прав на земельный участок** - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

**Градорегулирование** - нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности;

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**Градостроительная документация** – документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий;

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

**Градостроительный паспорт земельного участка** *–* документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющийся основанием для получения разрешения на проектирование;

**Границы полосы отвода железных дорог** – границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которой нормируется в зависимости от категорий железных дорог и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

**Границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций** – границы территорий, предназначенных и используемых для строительства и эксплуатации наземных и подземных инженерных сооружений и коммуникаций;

**Границы зон охраняемого природного ландшафта** – границы территорий, устанавливаемых для сохранения ценного архитектурно-природного ландшафта (рельефа, водоемов, историко-градостроительной среды, зеленых массивов), с режимом регулирования градостроительной деятельности и нового строительства на этой территории.

**Документы на право землепользования** - документы, удостоверяющие права на земельные участки, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

**Документы на право проектирования** - постановление главы сельского поселения и договор (соглашение) о резервировании земельного участка для проведения проектно-изыскательских работ;

**Допустимое отклонение** - изменение параметров строения или застройки, не нарушающее разрешенное использование земельного участка;

**Заказчик** - уполномоченное инвестором физическое или юридическое лицо, орган государственной власти или местного самоуправления, которое обеспечивает реализацию инвестиционного проекта;

**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;

**Государственный земельный кадастр** - систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учета земельных участков, о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель Российской Федерации и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками;

**Государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки;

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**Зона регулирования застройки** - территория окружающая охранную зону памятника, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика сельского поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой;

**Зона охраняемого ландшафта** - территории, не вошедшая в состав охранных зон и зон регулирования застройки, устанавливаемые для сохранения ценного ландшафта - водоемов, рельефа, растительности, т.е. факторов, которые определяют качество визуального образа архитектуры, местоположение господствующих в композиции зданий и сооружений, влияющих на целостность облика сельского поселения;

**Инвестор** - физическое или юридическое лицо, финансирующее градостроительную деятельность по формированию объектов недвижимости за счет собственных, заемных или привлеченных средств;

**Инвестиционный проект** - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами);

**Кадастровый номер земельного участка** - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер земельного участка, который присваивается ему при регистрации и осуществлении государственного кадастрового учета;

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

**Линия регулирования застройки** - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений, сооружений преимущественно с отступом от красных линий и границ земельного участка;

**Межевание земель** - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определению их местоположения и площади, выполняемых в соответствии с проектом границ земельного участка, составленного на основании решений проектов планировки, межевания и застройки территориальных образований сельского поселения;

**Объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**Объекты недвижимости**– земельные участки и объекты капитального строительства;

**Объекты социально-гарантированного минимума** *–* муниципальные объекты образования, здравоохранения, культуры, досуга, физической культуры и спорта, социального обслуживания в минимальном объеме, необходимом для удовлетворения соответствующих потребностей населения муниципального образования (детские сады, школы, больницы, дома культуры, отдыха и др.);

**Органы местного самоуправления**– Совет сельского поселения и администрация сельского поселения.

**Охранная зона памятников** - территория, непосредственно окружающая памятник, предназначенная для обеспечения сохранности памятника и ближайшей к нему среды, целесообразного его использования и благоприятного зрительного восприятия;

**Подрядчик** - физическое или юридическое лицо, выполняющее по договору с заказчиком научно-исследовательские, изыскательские, проектные, строительные, ремонтно-восстановительные работы и другие виды градостроительной деятельности;

**Представители государственных, муниципальных органов** - субъекты градостроительной деятельности, участвующие на различных этапах инвестиционного периода в строительстве в соответствии с возложенными на них полномочиями;

**Разрешение на строительство** - документ, удостоверяющий право собственника, владельца, арендатора или пользователя объекта недвижимости осуществлять застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания, строения и сооружения, благоустройство территории;

**Сервитут частный**- право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

**Сервитут публичный**- право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления муниципального образования;

**Территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**Торги**- способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса;

**Элементы благоустройства** - различные малые архитектурные формы, объекты и сооружения, элементы оснащения территории, соответствующие ее функциональному назначению.

**Статья 2. Сфера применения Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила разработаны на основании положений Конституции Российской Федерации, Гражданского, Градостроительного, Жилищного и Земельного кодексов Российской Федерации и других действующих федеральных законов, Градостроительного кодекса Омской области, Устава поселения и нормативных правовых актов органов местного самоуправления поселения.

2. Настоящие Правила являются местным нормативным правовым актом, входят составной частью в систему градостроительных норм и правил и, учитывая местную специфику, регламентируют градостроительную деятельность на территории поселения, основные направления и принципы которой определены муниципальной градостроительной политикой, формируемой на базе реализации утвержденной градостроительной документации.

3. Правила играют роль организационно-распорядительной основы градостроительной деятельности в Элитовском сельском поселении путем установления порядка территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, а также регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений.

4. Настоящие Правила действуют на территории поселения в пределах его черты. Они обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами, участвующими в процессе градостроительных преобразований на территории поселения, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

**Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки**

1. Назначение Правил землепользования и застройки:

- введение градостроительных регламентов и обеспечение правовых гарантий по использованию недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, объектами капитального строительства, а также по изменению видов и параметров разрешенного использования объектов капитального строительства в процессе их эксплуатации;

- создание условий для привлечения инвестиций в развитие недвижимости посредством предоставления возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и создание условий для их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

2. Правила землепользования и застройки содержат:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения :

1) общие положения Правил землепользования и застройки;

2) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

4) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

5) о системе территориального планирования поселения;

6) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

7) о требованиях градостроительных регламентов к использованию территориальных зон;

8) о требованиях по охране окружающей среды и градостроительных ограничениях использования территорий поселения;

9) о подготовке и оформлении документов при предоставлении земельных участков на территории поселения;

10) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

11) о правилах формирования земельных участков и объектов капитального строительства;

12) о порядке установления и взимания земельных платежей;

13) об осуществлении муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель поселения.

4. На карте градостроительного зонирования отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты 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 поселения;

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.

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- красным либо другим линиям градостроительного регулирования;

- границам земельных участков;

- границам поселковой черты;

- естественным границам природных объектов;

- иным обоснованным границам.

7. На карте градостроительного зонирования отображаются также границы зон градостроительных ограничений по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям в соответствии с утвержденным генеральным планом поселения.

**Статья 4. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений**

1. Настоящие Правила разрабатываются администрацией сельского поселения и утверждаются решением Совета поселения по представлению главы поселения после публичных слушаний.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки согласно Градостроительному кодексу РФ являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется решением Совета поселения на основании предложений :

1) федеральных органов исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органов исполнительной власти Омской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органов местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях;

4) физических или юридических лиц в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки 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.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие правила проходят предварительное рассмотрение на заседании специально создаваемой главой сельского поселения постоянно действующей комиссии по подготовке проекта для этой цели, публичных слушаниях.

5. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста Правил.

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

- проект изменений с обосновывающими документами;

- согласование изменения с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения;

- заключение комиссии по подготовке проекта изменений в Правила;

- протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

**Статья 5. Проведение публичных слушаний**

1. Проект Правил землепользования и застройки поселения, изменения в Правила, иные вопросы землепользования и застройки поселения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях с участием населения.

2. Публичные слушания назначаются главой поселения и проводятся комиссией по подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки и проведению публичных слушаний (далее – комиссия). Порядок создания и деятельности комиссии, ее персональный состав утверждается постановлением главы поселения.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. Публичные слушания проводятся администрацией поселения по собственной инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц.

5. Комиссия :

определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

не позднее 40 дней до назначенной даты проведения слушаний обеспечивает публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации и на официальных сайтах органов местного самоуправления;

организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил землепользования и застройки, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;

назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

регистрирует участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний.

6. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки 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 территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

7. Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в будние дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и/или протокол.

9. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. ГЛАВА местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему должен принять решение о направлении указанного проекта в Совета поселения или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

## ГЛАВА 2. СИСТЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯТЕРРИТОРИАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 6. Основные положения системы градостроительного планирования территориального развития сельского поселения**

1. Система градостроительного планирования территориального развития поселения представляет из себя деятельность по подготовке, принятию и реализации градостроительных решений, определяющих пространственную организацию поселения и влияющих на качество поселковой среды в её определенных экологических и социальных параметрах.

Система градостроительного планирования – система принятия решений, направленных на социально-экономическое, экологическое, инженерное и архитектурно-планировочное развитие поселения.

2. Основными задачами градостроительного планирования в Элитовском сельском поселении являются:

- привлечение инвестиций в инфраструктуру и коммунальное хозяйство, в жилищное строительство;

- упорядочение земельных отношений и правил оборота недвижимости;

- предвидение и предупреждение негативных последствий социального и имущественного расслоения среди населения поселения;

- планомерный контроль экологической ситуации в поселении.

3. Основные виды градостроительного планирования: прогнозирование, программирование, проектирование.

**Статья 7. Градостроительное прогнозирование развития территории поселения**

1. Градостроительный прогноз – результат комплексной оценки экологической и градостроительной ситуации, анализа социальных, экономических, инженерно-технических, строительных, санитарно-гигиенических условий и выявления тенденций развития территории поселения с использованием метода научно-обоснованного предвидения.

2. Общей целью градостроительного прогнозирования является создание необходимой информационной базы для принятия долгосрочных градостроительных решений и разработка этих решений в виде вариантов, моделей, стратегий.

3. Градостроительное прогнозирование является средством получения необходимого общего представления о возможных или желаемых путях и параметрах развития. Администрация поселения обеспечивает разработку долгосрочных, среднесрочных и краткосрочных градостроительных прогнозов.

4. Объекты градостроительного прогнозирования:

сельское поселение как сложная динамическая система;

отдельные подсистемы поселения, идентифицированные по отраслевому, функциональному или структурному признаку;

- отдельные территориальные образования поселения.

5. Задачи градостроительного прогнозирования:

принятие административных решений в области развития поселения;

выработка градостроительной, жилищной и инвестиционной политики;

разработка предложений по системам управления поселением;

подготовка предложений для разработки целевых муниципальных программ в области планирования и градостроительства;

подготовка предложений для разработки градостроительной проектной документации.

6. План стратегического развития поселения разрабатывается с учетом документов градостроительного и экономического прогнозирования территориального развития сельского поселения.

7. Основным документом прогнозирования является долгосрочная Стратегия градостроительного развития поселения, которая разрабатывается администрацией поселения на срок 25-30 лет и утверждается Советом поселения. Внесение обоснованных изменений в стратегию осуществляется решением Совета сельского поселения.

**Статья 8. Муниципальные целевые градостроительные программы**

1. Градостроительная программа – это комплекс мероприятий, направленных на достижение четко очерченной градостроительной цели, имеющей социальное, культурное, экономическое и техническое измерение, с определением состава и содержания мероприятий, объема необходимых финансовых и иных ресурсов, источников их поступления и механизмов реализации программных мероприятий.

2. Муниципальные целевые градостроительные программы разрабатываются в соответствии с утвержденным главой поселения планом реализации генерального плана поселения либо на основе документации градостроительных и экономических прогнозов и принимаются Советом поселения. Финансирование градостроительных программ производится из средств бюджета поселения в пределах ассигнований, утвержденных на очередной финансовый год. Градостроительные программы разрабатываются на срок от 1 года до 5 лет.

3. Обязательными являются следующие виды муниципальных градостроительных программ:

программа по улучшению жилищных условий жителей поселения с учетом сноса ветхого жилья, а также строительства нового жилого фонда;

программа по благоустройству и озеленению территорий поселения;

программа по размещению рекламы и визуальной информации;

программа ночного освещения сельского поселения;

экологическая программа;

программа по предотвращению чрезвычайных ситуаций.

4. По решению Совета поселения могут быть приняты другие муниципальные программы, направленные на улучшение среды жизнедеятельности жителей поселения.

**Статья 9. Градостроительная документация**

1. Градостроительное проектирование – это комплекс планировочных и иных мероприятий, которые необходимо выработать и задействовать для реализации целей управления поселением и градостроительного регулирования, осуществления инвестиционных программ в области планировки, застройки и благоустройства поселковых территорий, реконструкции градостроительных комплексов зданий, сооружений, инженерных систем и поселковых природно-ландшафтных территорий.

2. Цель градостроительного проектирования – решение текущих и перспективных градостроительных задач, совершенствование планировочной организации поселения и качества поселковой среды.

3. Градостроительная документация подразделяется на:

документацию о территориальном планировании;

документацию градостроительного зонирования;

документацию по планировке территорий.

4. Градостроительным документом территориального планирования поселения является генеральный план сельского поселения.

5. Градостроительная документация о градостроительном зонировании разрабатывается в виде проекта Правил землепользования и застройки.

6. Градостроительная документация по планировке территории поселения определяет принципы и приемы пространственной организации застроенных и подлежащих застройке территорий поселения, а также конкретного размещения объектов капитального строительства и включает:

проект черты поселения;

проекты планировки и градостроительной организации частей территории поселения (функциональных зон, планировочных районов, градостроительных или земельно-имущественных комплексов);

проекты межевания территорий;

проекты застройки кварталов и других элементов планировочной структуры поселения, его частей;

градостроительные планы земельных участков,

а также:

проекты благоустройства территории;

проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территории;

схемы первоочередного строительства.

**Статья 10. Планировочная организация территории сельского поселения**

1. Планировочное зонирование выполняется на основе планировочной структуры поселения и включает в себя следующие элементы:

сельское поселение;

планировочный район;

планировочный микрорайон;

планировочный квартал;

земельно-имущественный комплекс;

сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

3. Граница поселения определяется поселковой чертой (границей сельского поселения).

4. Планировочный район включает территории, границы которых определяются красными линиями магистральных улиц поселкового значения, границами крупных промышленных территорий, поселковой чертой, границей отвода железной дороги.

5. Планировочный микрорайон включает в себя межмагистральные территории или территории с явно выраженным определенным функциональным назначением. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения действующего генерального плана поселения и другой градостроительной документации.

6. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, бульварами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент градостроительного планировочного зонирования.

7. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих участках. Земельно-имущественные комплексы, как правило, формируются на территориях жилых кварталов многоэтажной застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

8. При формировании планировочной структуры границы всех территориальных образований должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае, если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. При утверждении соответствующей линии градостроительного регулирования, граница планировочного образования должна быть уточнена.

**Статья 11. Генеральный план сельского поселения**

1. Управление территориальным развитием поселения осуществляется на основе генерального плана.

2. Генеральный план поселения является основным градостроительным документом, определяющим перспективы развития поселения. В соответствии со своим назначением генеральный план определяет функциональное зонирование территории поселения, основные направления его территориального развития, характер организации инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия, обеспечению экологического и санитарного благополучия.

3. Решение о внесении изменений в генеральный план принимает Совет поселения в случае истечения срока реализации действующего генерального плана или возникновения других обосновывающих причин. Администрация поселения поручает органу архитектуры и градостроительства проведение конкурса на выполнение работ по корректировке генерального плана, и возлагает на него функции заказчика и организатора разработки проекта генерального плана.

4. Генеральный план утверждается Советом поселения.

5. Проект генерального плана до его утверждения подлежит рассмотрению на публичных слушаниях, согласованию в порядке, устанавливаемом Правительством Российской Федерации, с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, иными органами.

6. После утверждения генеральный план подлежит опубликованию и приобретает законную силу для всех субъектов градостроительной деятельности в границах сельского поселения.

**Статья 12. Реализация генерального плана сельского поселения**

1. Реализация генерального плана поселения осуществляется на основании плана реализации генерального плана поселения, который утверждается главой сельского поселения в течение трех месяцев со дня утверждения соответствующего генерального плана либо со дня внесения изменений в генеральный план.

2. В плане реализации генерального плана содержатся:

1) решение о подготовке проекта правил землепользования и застройки или о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

2) сроки подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения, на основании которой определяются или уточняются границы земельных участков для размещения таких объектов;

3) сроки подготовки проектной документации и сроки строительства объектов капитального строительства местного значения;

4) финансово-экономическое обоснование реализации генерального плана.

**Статья 13. Проект поселковой черты**

1. Установление черты поселения проводится на основании утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

2. Поселковая черта устанавливается по границам земельных участков, предоставленных гражданам и юридическим лицам.

3. Утверждение и изменение черты поселения осуществляются органами государственной власти Омской области.

4. Включение земельных участков в поселковую черту не влечет за собой прекращение прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков.

**Статья 14. Проекты планировки территориальных образований сельского поселения**

1. Проекты планировки территориальных образований разрабатываются в соответствии с установленными генеральным планом поселения элементами планировочной структуры на основе градостроительных программ и содержат конкретные мероприятия по изменению среды обитания отдельных частей поселения.

2. Проекты планировки территориальных образований устанавливают: красные линии и линии регулирования застройки и использования земель, мероприятия по инженерной подготовке территории, благоустройству и охране окружающей среды; функциональное зонирование территории; границы территорий государственной, муниципальной, частной и иных форм собственности; социально необходимый состав и размещение объектов культурно-бытового и коммунального обслуживания населения; организацию транспортного обслуживания; трассы магистральных инженерных коммуникаций; поперечные профили улиц, включают в себя иные положения в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

3. В проектах планировки могут быть разработаны предложения по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению застройки, режиму использования зон охраны памятников истории и культуры.

4. Утвержденные проекты планировки являются основой для разработки проектов застройки отдельных земельных участков, проектов транспортных магистралей и узлов, вне микрорайонных инженерных сетей и сооружений.

**Статья 15. Проекты межевания территорий**

1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий кварталов, в границах земельно-имущественных комплексов или в границах земельного участка, подлежащего делению.

2. Проекты межевания территорий могут разрабатываться в составе проектов планировки территориальных образований и проектов застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселения.

3. Проектами межевания застроенных территорий устанавливаются границы и определяются размеры земельных участков с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действующих на период застройки указанных территорий.

4. Если в процессе межевания территорий выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для дополнительного использования при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительным регламентам и формируют резервный фонд поселковых земель с целью резервирования этих участков для государственных и муниципальных нужд, а также для наполнения открытого рынка недвижимости и стимулирования инвестиционных процессов.

5. Нормы предоставления земельных участков вновь осваиваемых территорий устанавливаются в соответствии с настоящими Правилами и градостроительными нормативами.

6. Проекты межевания территорий утверждаются администрацией поселения и являются основанием для проведения комплекса землеустроительных работ по межеванию (составления межевого дела, установления границ земельных участков на местности).

**Статья 16. Градостроительные планы 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.

**Статья 17. Проекты застройки**

1. Проекты застройки кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры поселения разрабатываются в границах установленных красных линий или границах земельных участков.

2. В проекте застройки определяются:

линии регулирования застройки;

расположение зданий, строений и сооружений, этажность и другие их характеристики;

архитектурное решение застройки;

системы инженерного оборудования, связи и благоустройства;

организация движения транспортных средств и пешеходов.

3. Особые требования к разработке проектов застройки устанавливаются в архитектурно - планировочном задании.

4. Проекты застройки, разработанные по заказу администрации поселения, утверждаются администрацией поселения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, с учетом мнения населения.

5. Проекты застройки, заказчиками которых являются физические и юридические лица, согласовываются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и утверждаются заказчиками.

**Статья 18. Заказчики и исполнители градостроительной документации**

1. Заказчиком на разработку градостроительной документации о градостроительном планировании сельского поселения является администрация поселения или уполномоченный ею орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

2. Заказчиком на разработку градостроительной документации о застройке территории поселения могут быть:

- администрация поселения;

- орган архитектуры и градостроительства администрации поселения;

- другие структурные подразделения администрации поселения;

- юридические и физические лица, имеющие намерения на освоение или реконструкцию отдельных территорий поселения, по согласованию с администрацией поселения.

3. Разрешение на разработку градостроительной документации о застройке территории поселения в установленной постановлением главы поселения форме градостроительного задания выдает орган архитектуры и градостроительства администрации поселения.

4. Исполнителем градостроительной документации может быть любое юридическое или физическое лицо, обладающее необходимыми кадровыми и материально-техническими ресурсами в соответствии с действующим законодательством, нормами и правилами.

5. Согласованные в установленном порядке проекты утверждаются постановлением главы поселения.

6. Утвержденные проекты планировки и застройки являются основанием для регулирования землепользования и застройки в соответствии с действующим Земельным кодексом Российской Федерации в пределах, установленных проектами.

**Статья 19. Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации**

Разработка, согласование и утверждение градостроительной документации осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области.

## ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 20. Градостроительный регламент**

1. Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации градостроительный регламент территории представляет собой устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки схем градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

3. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

4. В описание градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны включаются:

характеристики современного состояния и использования территории (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание современного состояния территории и несоответствующего использования)

основные виды и параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования;

градостроительные ограничения использования территориальных зон по экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны памятников природы и культуры,

особые условия освоения территории и иные градостроительные требования к формированию объектов недвижимости.

5. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

6. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

Настоящими Правилами землепользования и застройки условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не предусматриваются в связи с детальной проработкой градостроительных регламентов.

8. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Параметры (минимальные и/или максимальные) разрешенного использования могут включать:

показатели площади и линейных размеров (минимальных и/или максимальных) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

минимальные размеры отступов от границ земельных участков, фиксирующие место допустимого размещения построек (пятно застройки), за пределами которого возводить здания, строения, сооружения запрещено;

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

максимальный процент плотности застройки в границах земельных участков, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка;

минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных). для вспомогательных видов разрешенного использования

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

11. Границы зон распространения градостроительных ограничений могут не совпадать с границами территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

12. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства допускается при условии соблюдения указанных градостроительных ограничений.

13. В отдельных случаях могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:

архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);

инженерная подготовка и инженерное обеспечение (водопонижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);

благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);

визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и свето динамическому решению в оформлении витрин, фасадов).

особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения; обязательная разработка градостроительной документации (проект застройки), обсуждение на совещательном коллегиальном органе по вопросам архитектуры и градостроительства и т д.)

14. Согласование и утверждение регламента осуществляется в составе карты градостроительного зонирования как ее неотъемлемая часть.

15. Выполнение градостроительных регламентов является обязательным для всех субъектов градостроительной деятельности.

16. Градостроительные регламенты для территории поселения приведены во 2-й части настоящих Правил.

**Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту территориальных зон**

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

3. Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается органом местного самоуправления.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

**Статья 22. Виды территориальных зон**

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

особенностей расположения и условий развития поселения, частей его территории;

возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;

функциональных зон, определенных генеральным планом сельского поселения;

видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами для осуществления градостроительного зонирования.

#### 2. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ и функциональным зонированием Генерального плана Элитовского сельского поселения.

На Картах градостроительного зонирования территории Элитовского сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Условные обозначения | | Наименование территориальных зон |
| ЖИЛАЯ ЗОНА | | |
| Ж-1 | | Индивидуальной жилой застройки постоянного проживания |
| Малоэтажной жилой застройки |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА | | |
| О -1 | | Общественно-делового назначения |
| ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | |
| СХ-1 | | Сельскохозяйственного назначения |
| СХ-2 | | Сельскохозяйственного использования |
| СХ-3 | | Сельскохозяйственных угодий |
| ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | | |
| И-1 | | Инженерной инфраструктуры |
| ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА И ПЛАНИРУЕМАЯ ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ | | |
| П -1 | Производственная зона и планируемая производственная зона | |
| ЗОНА ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | | |
| Т -1 | | Улично-дорожной сети |
| Т-2 | | Внешнего транспорта |
| РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА | | |
| Р | | Сельские природные территории |
| ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ | | |
| С-1 | | Ритуального назначения |
| С-2 | | Складирования и захоронения отходов |
|  | | |

**Статья 23. Зона Индивидуальной жилой застройки, малоэтажной жилой застройки**

1. Жилые зоны - индивидуальной жилой застройки постоянного проживания (код зон – ЖЗ) предназначены для застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами усадебного типа с количеством этажей не более 3, иными объектами жилищного строительства с минимально разрешенным набором услуг местного значения

Зоны малоэтажной жилой застройки предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами с количеством этажей не более 2-х. Допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, иных объектов, согласно градостроительным регламентам.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

* для индивидуального жилищного строительства (код 2.1)\*;
* малоэтажная многоквартирная жилая застройка (код 2.1.1)\*;
* блокированная жилая застройка (код 2.3)\*;
* для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)\*;

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

* обслуживание жилой застройки (код 2.7)\*;
* объекты гаражного назначения – (код 2.7.1)\*;
* бытовое обслуживание – (код 3.3)\*;
* деловое управление – (код 4.1)\*;
* магазины (код 4.4)\*;
* религиозное использование (код 3.7)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка – (код 8.3)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилых зон:

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам на территории населенных пунктов из находящихся в муниципальной собственности земель Москаленского района:

* для приусадебного участка личного подсобного хозяйства
* минимальный размер – 600 м2;

максимальный размер – 4000 м2.

* для индивидуального жилищного строительства:
* минимальный размер – 600 м2;

максимальный размер – 1500 м2.

Для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

- максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,04га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

- минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома определяется согласно нормативным показателям (СП 30-101-98) с учетом общей площади жилых помещений многоквартирного дома, при этом размер земельного участка должен быть не менее 0,10 га, и не более 0,75 га.

* + - максимальный процент застройки участка – 40 %;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого строительства – 3 м;

- количество этажей - не более 3-х.

Минимальная ширина вновь отводимых земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м;

– минимальный отступ от красной линии улиц – 5 м, от красной линии проездов – 3 м. В районах существующей усадебной или индивидуальной жилой застройки дома могут размещаться по красной линии улиц и дорог местного значения. В условиях строительства в существующей усадебной застройке возможно размещение строящихся жилых домов в глубине участка с отступом от линии регулирования существующей застройки, обеспечивающей противопожарные нормы;

– минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м;

– минимальный отступ вспомогательных строений от боковых границ участка- 1 м;

– до границы соседнего участка минимальные расстояния:

от дома – 3 м;

от постройки для содержания домашних животных – 4 м;

от других построек (бани, гаражи и др.) – 1,0 м;

от стволов высокорослых деревьев – 5 м;

от стволов среднерослых деревьев -2 м;

от кустарников – 1 м;

от изолированного входа в строение для содержания мелких домашних животных до входа в дом – 7 м;

– минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 10 м;

– расстояние от помещений (сооружений) для содержания животных до объектов жилой застройки: от 10 м до 40 м в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Омской области;

– размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

– канализационный выгреб разрешается размещать только в границах отведенного земельного участка, при этом расстояние до водопроводных сетей, фундамента дома и до границы соседнего участка должно быть не менее 5 м;

– этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами, с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной крыши -13м, до верха плоской кровли – 9,6 м; шпили, башни – без ограничений;

– для вспомогательных строений максимальная высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м, до конька скатной кровли – не более 7м;

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокирование хозяйственных построек к основному строению;

– обеспечение расстояния от жилых домов и хозяйственных построек на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках в соответствии с противопожарными требованиями – от 6 до 15 м в зависимости от степени огнестойкости зданий;

– обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам хозяйственным постройкам на расстояние не менее 6 м;

– минимальное расстояние от площадки с контейнером для сбора мусора до жилых домов - 25 м;

– максимальная высота кустарников, высаженных вдоль ограждения на 1 линии собственного земельного участка – 1,5 м;

При содержании пасеки в жилой зоне:

-не располагать пасеку ближе 10 метров от дорог, ближе 200 метров от детских площадок, детских учреждений, объектов соцкультбыта, магазинов, других мест общего пользования и большого скопления людей.

-содержать пчел в жилой застройке с возведенной живой изгородью из древесно-кустарниковых пород, имеющих высоту не менее 2 (двух) метров или дощатым забором высотой не менее 2 (двух) метров, на расстоянии трех метров от межевой границы соседнего земельного участка.

-размещать ульи с пчелиными семьями на земельном участке на расстоянии не ближе 3 (трех) метров от границ соседнего земельного участка, в ином случае на высоте не менее чем два метра.

-отделять пасеку от соседнего земельного участка зданием, строением, сооружением, сплошным забором или густым кустарником высотой не менее чем два метра.

6. В границах зон индивидуальной жилой застройки и личного подсобного хозяйства не допускается:

1) размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);

2) ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;

3) размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

Не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также иных объектов, оказывающих негативное воздействие не окружающую среду.

7. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами и нормативами градостроительного проектирования по Омской области.

8. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

9. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

10. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков

**Статья 24. Зона Общественно-делового назначения ( О )**

1. Зоны общественно-делового назначения (код зон О) предназначены для размещения административных и социальных объектов.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

* социальное обслуживание (код 3.2)\*;
* бытовое обслуживание (код 3.3)\*;
* здравоохранение (код 3.4)\*;
* образование и просвещение (код 3.5)\*;
* культурное развитие (код 3.6)\*;
* общественное управление (код 3.8)\*;
* ветеринарное обслуживание (код 3.10)\*;
* деловое управление ( код 4.1)\*;
* рынки (код 4.3)\*;
* магазины (код 4.4)\*;
* банковская и страховая деятельность (код 4.5)\*;
* общественное питание (код 4.6)\*;
* обеспечение научной деятельности (код 3.9)\*;
* гостиничное обслуживание (код 4.7)\*;
* развлечения (код 4.8)\*;
* спорт (код 5.1)\*;
* обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3)\*;
* обеспечение обороны и безопасности (код 8.0)\*.

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

* малоэтажная многоквартирная жилая застройка – (код 2.1)\*;
* для индивидуального жилищного строительства – (код 2.1)\*;
* для ведения личного подсобного хозяйства – (код 2.2)\*;
* объекты гаражного назначения – (код 2.7.1)\*;
* религиозное использование – (код 3.7)\*.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*;
* коммунальное обслуживание – (код 3.1)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в общественно-деловых зонах:

для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
* максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,02га;
* максимальный размер земельного участка – 3 га.
  + - минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями при соблюдении противопожарных требований – 6 м;
    - максимальный процент застройки участка – 60 %;
    - максимальное количество этажей -3;
    - минимальное расстояние здания общеобразовательного учреждения от красной линии не менее 25 м.

6. 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.

7. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

8. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

9. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

10. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

11. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 25. Зона Сельскохозяйственного назначения**

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного назначения***

1. Зоны сельскохозяйственного назначения (код зоны СХ-1) предназначены для размещения сельскохозяйственных предприятий, объектов сельскохозяйственного производства.

2. *Основные виды разрешенного использования з*емельных участков и объектов капитального строительства:

– хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15)\*;

– обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18)\*;

– пищевая промышленность (код 6.4)\*;

**–** ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16)\*;

– животноводство (код 1.7)\*.

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

–земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
* максимальный размер земельного участка – 1 га.

Для прочих земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,02 га
* максимальный размер земельного участка – 20 га.

- максимальный процент застройки участка – 30 %;

6. Размещение объектов допускается только в соответствии с классом опасности с соблюдением нормативных санитарно-защитных зон.

7. Параметры отступа от красной линии устанавливаются с учетом действующих норм и правил, с учетом реальной сложившейся градостроительной ситуации, архитектурно-планировочных, технологических решений объекта, местных норм градостроительного проектирования.

8. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования***

1. Зоны сельскохозяйственного использования (код зоны СХ-2) заняты сельскохозяйственными угодьями в пределах населенных пунктов.

2. *Основные виды разрешенного использования з*емельных участков и объектов капитального строительства:

–земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

– коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства: нет.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства: нет

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;
* максимальный размер земельного участка – 1 га.

6. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

#### Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственных угодий

1. Зоны сельскохозяйственных угодий (код зон СХ-3) расположены на землях сельскохозяйственного назначения. В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Статья 26. Производственная зона и планируемая производственная зона**

#### ***Градостроительные регламенты на территориях производственной зоны и планируемой производственной зоны.***

1. Производственная зона и планируемая производственная зона (код зон – П) Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативами воздействия на окружающую среду и территорий для размещения производственных, коммунальных и складских объектов.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне и планируемой производственной зоне :

* Производственная деятельность (код 6.0)\*;
* Тяжелая промышленность (код 6.2)\*;
* Легкая промышленность (код 6.3)\*;
* Пищевая промышленность (код 6.4)\*;
* Нефтехимическая промышленность (код 6.0)\*;
* Строительная промышленность (код 6.6)\*;
* Энергетика (код 6.7)\*;
* Склады (код 6.9)\*;

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

* Коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* Магазины (код 4.4)\*;
* Общественное питание (код 4.6)\*;
* Обслуживание автотранспорта (код 4.9)\*;
* Деловое управление (код 4.1)\*;

4.*Условно-разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне и планируемой производственной зоне :

* Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)\*;
* Бытовое обслуживание (код 3.3)\*;
* Амбулаторно – поликлиническое обслуживание (код 3.4.1)\*;
* Гостиничное обслуживание (код 4.7)\*;

5. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

6. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

5. *Предельные размеры* земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

для земельных участков коммунального обслуживания, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

* минимальный размер земельного участка – 0,0005 га;
* максимальный размер земельного участка – 0,5 га.
* - максимальный процент застройки участка – 60 %;

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 27. Зона Инженерной инфраструктуры**

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры***

1. Зоны инженерной инфраструктуры (код зон – И) предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

* коммунальное обслуживание (код 3.1)\*;
* связь (код 6.8)\*.

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*.

4.*Условно-разрешенные виды использования* – нет.

5.Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах инженерной инфраструктуры:

– минимальный размер земельного участка – 0,0001 га;

– максимальный размер земельного участка – 3 га.

* плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;
* строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства.
* - максимальный процент застройки участка – 60 %;

6. *Предельные размеры* земельных участков, регламенты использования территории и требования к ней определяется в соответствии с градостроительной документацией, Нормативами градостроительного проектирования по Омской области, СП42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", СНиП 2.04.07-86 "Тепловые сети", СНиП 2.04.08-87 "Газоснабжение", СНиП 3.06.03-85 "Автомобильные дороги" и ведомственными нормами и правилами, с учетом реально сложившейся застройки и архитектурно-планировочным решением объекта.

7. Размещение инженерно-технических объектов, предназначенных для обеспечения эксплуатации объектов капитального строительства в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяется документацией по планировке территории.

8. Инженерные коммуникации (линии электропередачи, линии связи, трубопроводы и другие подобные сооружения) на территории муниципального образования должны размещаться в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами, за исключением случаев, если отсутствует техническая возможность такого размещения.

9. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

10. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 28. Зона Транспортной инфраструктуры**

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры – улично-дорожной сети***

1. Зоны транспортной инфраструктуры – улично-дорожной сети (код зон – Т-1) относятся к территориям общего пользования. В соответствии со ст. 36 п.4 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительных регламентов на данную территорию не распространяется.

2. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

3. Расчетные параметры улиц и проездов, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования по Омской области и Генеральным планом поселения.

4. Внутриквартальные проезды определяются в составе проекта планировки или межевания (жилого образования, микрорайона, квартала).

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон транспортной инфраструктуры – внешнего транспорта***

1. Зоны транспортной инфраструктуры – внешнего транспорта (код зон – Т-2) предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры:

* автомобильный транспорт (код 7.2)\*;
* объекты придорожного сервиса (код 4.9.1)\*.

3. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры: нет.

4. Условно-разрешенные виды использования:

– коммунальное обслуживание (код 3.1)\*.

5. *Предельные размеры* земельных участков:

* минимальная площадь участка – 400 м2
* максимальная площадь участка – 100000 м2.
* - максимальный процент застройки участка – 60 %;

6. Расчетные параметры, сооружений автомобильного транспорта следует принимать в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования по Омской области и Генеральным планом поселения.

7. Размещение рекламных конструкций является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне при условии размещения рекламных конструкций в соответствии со Схемой размещения рекламных конструкций на территории Москаленского муниципального района Омской области.

8. Размещение объектов торгового назначения, не являющихся объектами капитального строительства (нестационарные торговые объекты), устанавливаемые в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов является разрешенным видом использования в данной территориальной зоне.

**Статья 29. Рекреационная зона**

#### ***Градостроительные регламенты в рекреационных зонах***

1. Рекреационные зоны представлены зонами озелененных территорий общего пользования - естественных зеленых насаждений (код зон – Р).

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

* земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0)\*;

3. *Условно разрешенные виды использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зонах озелененных территорий общего пользования: нет.

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования*: нет.

5.Параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

*Предельные размеры* земельных участков:

* минимальная площадь участка – 200 м2
* максимальная площадь участка – 1000 м2.
* - максимальный процент застройки участка – 60 %;

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 30. Зона Специального назначения**

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения – ритуального назначения***

1. Зоны специального назначения – ритуального назначения (код зоны – С-1) предназначены для размещения кладбищ.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства в зоне специального назначения, занятой кладбищами:

– ритуальная деятельность – (код 12.1)\*;

– религиозное использование – (код 3.7)\*.

Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне, занятой кладбищами, определяется в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

3. *Условно-разрешенные виды использования – нет.*

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства *– нет.*

5. На территории зон специального назначения устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, норм и правил.

6. Предельные размеры земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

5.Параметры разрешенного строительства определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

*Предельные размеры* земельных участков:

* минимальная площадь участка – 200 м2
* максимальная площадь участка – 1000 м2.

- максимальный процент застройки участка – 60 %;

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

#### ***Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения – складирования и захоронения отходов***

1. Зоны специального назначения – складирования и захоронения отходов (код зоны –С-2 ), предназначены для размещения полигонов ТБО, скотомогильников.

2. *Основные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства:

– специальная деятельность (код 12.2)\*.

3. *Условно-разрешенные виды использования – нет.*

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства *– нет.*

7. Предельные размеры земельных участков с видами разрешенного использования, допустимых к размещению в данной территориальной зоне:

- минимальный размер земельного участка – 0,06 га;

- максимальный размер земельного участка – 10 га.

- максимальный процент застройки участка – 60 %;

5. Правовой режим земельных участков, расположенных в зоне для складирования и захоронения отходов, определяется в соответствии с СанПиН 2.1.7.722 – 98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».

\*- код в соответствии с Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

**Статья 31. Линии градостроительного регулирования**

#### **Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

* красные линии;
* линии регулирования застройки;
* границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

## ГЛАВА 4. ТРЕБОВАНИЯ К ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 32. Основные принципы организации застройки на территории сельского поселения**

1. Планировочная организация и застройка поселения 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 сельского поселения, заложенных в генеральном плане сельского поселения, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;

учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселении объектов историко-культурного значения;

использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам территории.

3. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии с генеральным планом, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и проектами застройки, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо строго соблюдать красные линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Изменения основных положений проектов, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений допускаются только по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации поселениия при наличии иных согласований, в установленном порядке.

6. Строительство зданий, сооружений и объектов благоустройства на территории поселения, в том числе промышленных объектов, разрешается только по проектам, разработанным имеющими лицензию проектными организациями и физическими лицами и согласованными с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

7. 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.

**Стать 33. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон**

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами постоянного, сезонного или временного проживания (в соответствии с установленными видами разрешенного использования соответствующей территориальной зоны).

2. Особенности застройки выявляются и устанавливаются в процессе детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

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 основным 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 жилых зон.

7. Субъектами землепользований объектов жилого назначения являются собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности которых находятся данные объекты. Землепользователи обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения.

8. Заказчикам жилищного строительства земельные участки предоставляются в аренду на период строительства. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки. По окончании строительства земельные участки, границы которых устанавливаются в соответствии с проектом границ земельного участка, разработанным на основе проекта межевания территории, предоставляются собственникам жилья в аренду либо в собственность.

9. Предоставление земельных участков под многоквартирное жилищное строительство осуществляется на конкурсной или аукционной основе.

10. 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 культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков. Право начала строительства наступает после утверждения проекта в установленном порядке и получения разрешения на строительство от органов сельского самоуправления.

11. Застройка территорий должна осуществляться в строгом соответствии с проектами планировки, утвержденными в установленном порядке.

12. До начала строительства жилых домов и гражданских зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.

13. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка (в отсутствие градостроительного плана требования устанавливаются в архитектурно-планировочном задании).

14. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

15. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

16. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по образцовым (типовым) проектам, согласованным в установленном порядке органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

17. 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.

18. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектно-сметной документации.

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

20. Индивидуальные гаражи предусматриваются на обособленных территориях, преимущественно в пределах коммунальной зоны.

21. Установка временных металлических гаражей в жилых кварталах допускается только для автотранспортных средств инвалидов по предварительному согласованию с соответствующим структурным подразделением администрации поселения.

**Статья 34. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон**

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для каждого вида территориальной зоны картой градостроительного зонирования настоящих Правил.

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 учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

5. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон 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 и муниципальными градостроительными нормативами 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, по отдельному согласованию.

**Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон**

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, производственно-технических, коммунальных и складских объектов, а также обеспечивающих их функционирование объектов инфраструктуры и санитарно-защитных зон.

2. При застройке промышленных, производственно-технических и коммунально-складских зон должно обеспечиваться рациональное и эффективное землепользование с соблюдением утвержденных градостроительных регламентов.

3. Строительство новых предприятий, имеющих вредные выбросы в атмосферу и водоемы, без мероприятий по улучшению качества природной среды на территории поселения не допускается.

4. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

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

6. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения(заводоуправление, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

7. Земельные участки, на которых расположены предприятия, являющиеся источником повышенной опасности, должны быть огорожены.

8. При предоставлении земельных участков под строительство предприятий, представляющих собой источник повышенной опасности для окружающей среды и населения, в соответствии со ст. 41 Федерального закона «Об охране окружающей среды» и ст. 11 Федерального закона «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» требуется положительное заключение специально уполномоченных органов в области охраны окружающей природной среды и органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

9. Степень экологической, социальной и иной опасности от размещения предприятия определяется проектом строительства, прошедшим государственную экспертизу. В отдельных случаях может проводиться общественная экспертиза.

10. Строительство предприятий должно осуществляться в строгом соответствии с утвержденными в установленном законом порядке природоохранными, санитарными, строительными нормами и правилами, а также правилами, обеспечивающими необходимую охрану труда.

11. Проекты строительства или реконструкции промышленных предприятий должны разрабатываться в соответствии с генеральным планом сельского поселения и настоящими Правилами.

12. Проекты строительства производственных объектов должны предусматривать эффективное использование территории и подземного пространства, плотность застройки должна соответствовать нормативной (СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий).

13. Размещение и планировку земельных участков производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий.

14. Проектом строительства производственных объектов должны предусматриваться обеспечение противопожарных норм, рациональные решения по охране водоемов, почвы и атмосферного воздуха, по отводу сточных вод, снятие и хранение природного слоя почвы, рекультивация.

15. Предприятия производственного назначения независимо от формы собственности, а также граждане, осуществляющие предпринимательскую деятельность, обязаны принимать эффективные меры по соблюдению технологического режима и выполнению требований по охране природы, рациональному использованию и воспроизводству природных ресурсов, оздоровлению окружающей природной среды. В этих целях они обязаны обеспечивать соблюдение установленных нормативов качества окружающей природной среды на основе внедрения экологически безопасных технологий, надежной и эффективной работы очистных сооружений, обеззараживания и утилизации отходов с обязательным проведением мероприятий по охране и воспроизводству природных ресурсов.

16. Санитарно-защитная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в предельном слое атмосферы загрязняющих веществ; уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население; факторов физического воздействия – шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

17. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунальных и складских объектов не допускается размещение жилых домов, дошкольных образовательных учреждений, общеобразовательных учреждений здравоохранения, учреждений отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, садоводческих, дачных и огороднических кооперативов, а также производство сельскохозяйственной продукции.

18. Территории санитарно-защитных зон должны быть максимально озеленены (не менее 60%) с целью усиления ассимиляции и фильтрации воздушных масс и локального благоприятного влияния на климат.

19. Санитарно-защитная зона должна быть благоустроена, являясь архитектурно-эстетическим переходным элементом между промышленными зонами и зонами иного назначения.

20. При размещении предприятий и других производственных объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод и атмосферного воздуха, меры по сохранению имеющихся зеленых насаждений.

21. Оздоровительные, санитарно-гигиенические, строительные мероприятия, связанные с охраной окружающей среды на прилегающей к предприятию загрязненной территории, включая благоустройство санитарно-защитных зон, осуществляется за счет предприятия, имеющего вредные выбросы.

22. 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.

23. Администрация поселения вправе на договорной основе в соответствии с бюджетным законодательством привлекать средства промышленных предприятий, независимо от их ведомственной подчиненности и форм собственности, на строительство магистральных инженерных сооружений, дорог, культурно-бытовых объектов, благоустройство и другие нужды, связанные с развитием поселения.

**Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры**

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для объектов инженерной инфраструктуры очистных сооружений водоснабжения, канализации, котельных, электрических подстанций, тепловых пунктов, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

2. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

3. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Омской области, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

объектов энергетических систем регионального значения;

объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;

иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами Омской области полномочий Омской области.

5. Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

6. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства администрации поселения по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и.

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до приема их в эксплуатацию.

11. В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация - специализированной службой.

12. Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения объектов капитального строительства современными коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.

13. Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании архитектурно-планировочного задания, выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность.

14. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

15. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геослужбой органа архитектуры и градостроительства.

16. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории поселения.

17. Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство работ в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

18. До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан:

оформить предоставление земельного участка для строительства магистральных сетей и сооружений;

получить разрешение или согласование трассы от государственного органа в области охраны окружающей среды;

произвести разбивку в натуре осей прокладываемых внутриквартальных сетей в соответствии с рабочими чертежами.

19. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ.

20. До сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений заказчик обязан выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и передать её в орган архитектуры и градостроительства поселения.

21. Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.

**Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры**

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта.

2. Границы зон транспортной инфраструктуры, как правило, совпадают с красными линиями или границами полос отвода железных дорог.

3. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов подземных и наземных пешеходных переходов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта).

4. Улично-дорожная сеть сельского поселения представляет собой систему улиц, дорог, проездов и транспортных сооружений, предназначенных для транспортного и пешеходного движения.

5. Планирование, проектирование, строительство и реконструкция дорожно-транспортной инфраструктуры поселения (улиц, дорог, площадей, линий железных дорог, путепроводов, транспортных развязок) осуществляются на основе утвержденного генерального плана поселения, схемой территориального планирования Омской области, схемой территориального планирования РФ, а также с учетом размещения объектов капитального строительства федерального и областного значения.

6. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства поселковых транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

7. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки или межевания квартала (микрорайона). При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

8. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, областного бюджета или бюджета поселения, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

9. При прокладке новых железнодорожных линий на территории поселения тип пересечения с другими транспортными и инженерными коммуникациями должен согласовываться с органом архитектуры и градостроительства.

10. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

**Статья38. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон**

1. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, сельские леса, лесопарки и другие природные объекты.

2. Границы рекреационных зон устанавливаются по красным линиям, а также другим линиям градостроительного регулирования в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

3. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

4. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

5. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

**Статья 39. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения**

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ, крематориев), а также складирования и захоронения отходов. На территориях указанных зон размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон, не допускается.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения могут быть предоставлены только государственным или муниципальным предприятиям, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, а также специальных нормативов.

4. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами.

5. Земельные участки в пределах таких охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном законом порядке.

**Статья 40. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий**

1. Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Границы зон акваторий определяются картами градостроительного зонирования и уточняются при разработке соответствующей градостроительной и проектной документации.

3. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным и другим линиям градостроительного регулирования.

4. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

**Статья 41. Требования к застройке и содержанию территорий общего пользования, улично-дорожной сети**

На территориях общего пользования допускается размещение элементов улично-дорожной сети, инженерных сетей и объектов, необходимых для их эксплуатации (тепловые пункты, трансформаторные подстанции, водонапорные башни, газораспределительные пункты и пр.), объектов транспортной инфраструктуры (разворотных площадок общественного транспорта, парковок, автозаправочных станций, станций технического обслуживания и пр.) по согласованию с органом архитектуры и градостроительства администрации поселения.

**Статья 42. Присвоение названий улицам, адресов зданиям, строениям, сооружениям**

1. Присвоение названий улицам, переулкам, площадям, а также их переименование производится решением Совета поселения на основании заявлений заинтересованных лиц. Порядок рассмотрения заявлений и перечень прилагаемых к ним документов определяется Советом поселения.

2. Адреса зданиям, строениям, сооружениям присваиваются постановлением главы поселения.

3. Физические и юридические лица, заинтересованные в присвоении адресов зданиям, строениям, сооружениям, владельцами которых являются, обращаются в администрацию поселения с заявлением. К заявлению прилагается акт приемки законченного строительством объекта, заключения контролирующих органов, правоустанавливающие документы на земельный участок.

4. Единый адресный план поселения ведется органом архитектуры и градостроительства.

## ГЛАВА 5. ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ.

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 43. Охрана окружающей среды**

1. Охрана окружающей среды обеспечивается системой мер экологического контроля на стадиях проектирования, строительства объектов капитального строительства и их эксплуатации в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды».

2. Разработка градостроительной документации должна осуществляться с соблюдением требований охраны окружающей природной среды и учетом последствий негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую природную среду и здоровье человека.

3. В составе генерального плана поселения обязательна разработка раздела охраны окружающей среды. Основные направления охраны среды, определенные генеральным планом, используются для конкретизации этих положений в соответствующей градостроительной документации для микрорайонов жилой застройки и нежилых зон, отдельных объектов производственного, энергетического, транспортного и др. коммунального назначения.

4. При разработке разделов "Охрана окружающей среды" в проектной документации должны предусматриваться:

конкретные мероприятия по охране территорий, водного и воздушного бассейнов сельского поселения от загрязнения атмосферными выбросами, производственными стоками и промышленными отходами;

организация и благоустройство санитарно-защитных зон производственных предприятий и других негативно воздействующих на окружающую среду объектов, водоохранных зон водотоков и водоемов, охранных зон источников водоснабжения, охранных зон гидрометеостанций и постов;

для объектов, производственная деятельность которых оказывает влияние на воздушный и водный бассейн сельского поселения, - опережающее строительство воздухоохранных и водоохранных сооружений по отношению к производственным объектам, а также внедрение малоотходных и безотходных технологий.

5. В архитектурно-планировочные (технические) задания и в разрешения, выдаваемые в установленном порядке, на строительство любых объектов включаются природоохранные требования, обеспечивающие предотвращение вредного воздействия данного объекта на окружающую среду и здоровье населения.

6. Соблюдение природоохранных требований при проектировании объектов любого назначения обеспечивается системой государственной экологической экспертизы и обязательным представлением проекта в органы государственного санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

#### **Статья 44. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются:

1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

3) зоны действия публичных сервитутов.

2. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

3. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

.

#### **Статья 45. Зоны с особыми условиями использования территорий Элитовского сельского поселения**

1. На карте градостроительного зонирования настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

1) санитарно-защитных зон объектов производственной инфраструктуры;

2) санитарно-защитных зон объектов транспортной инфраструктуры;

3) территорий объектов культурного наследия;

4) санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

5) зон санитарной охраны источников водоснабжения.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Омской области, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

#### Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

1. Зона действия опасных природных и техногенных отображается в соответствии с решениями Генерального плана Элитовского сельского поселения. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.

#### Зоны действия публичных сервитутов

1. Публичные сервитуты – ограничения прав использования устанавливаются постановлением главы Элитовсого сельского поселения применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения общественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации, 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 проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

4. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен.

5. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

### ГЛАВА 6. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

#### **Статья 46. Порядок установления градостроительного регламента**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Элитовского сельского поселения;

4) видов территориальных зон, определенных настоящими Правилами;

5) территорий охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](consultantplus://offline/ref=31DE9D3CB5DB9E68D52FBEF12D93AD2AF3CFB90FC41FC10728C2B5242DBCUCz5L) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти Омской области и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в соответствии с земельным законодательством.

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

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

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

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.

#### Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству;

2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;

3) условно разрешенные виды использования.

3. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

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

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

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

5) минимальный процент озеленения;

6) иные показатели.

7. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

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

9. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

#### Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

* если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;
* если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, уполномоченный орган имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительного регламента.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительному регламенту может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

## ГЛАВА 7. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ЦЕННОСТЬ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ПЛАТНОСТЬ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

**Статья 47. Градостроительная ценность территорий сельского поселения**

1. На основе генерального плана поселения и карты градостроительного зонирования разрабатывается схема оценочного зонирования, устанавливающая градостроительную ценность территориальных образований сельского поселения.

2. Градостроительная оценка территории – это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории. Схема зонирования территории поселения является основным ресурсом Экономического блока сельского землепользования, создаваемого в структуре муниципального градостроительного кадастра Москаленского муниципального района.

**Статья 48. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельского поселения посредством дифференциации земельных платежей**

1. Инвестиционная привлекательность территорий поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей сельского поселения разрабатывается по заказу администрации поселения на основе материалов градостроительного и экономического прогнозирования в соответствии со схемой зонирования генерального плана поселения в структуре градостроительной планировочной организации.

3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроительные, земельные и имущественные отношения и предоставляет возможность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:

- градостроительной ценности используемого земельного участка;

- установленной градостроительным паспортом максимальной плотности застройки;

-соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- обременений земельных участков, установленных в интересах местного сообщества;

- публичных и частных сервитутов;

- вида права на земельный участок и объекты капитального строительства;

- использования земель общего пользования;

- пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);

- оказания вредного воздействия на окружающую природную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс загрязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объекты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиационные и иные виды вредного воздействия);

- использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);

- содержания и использования санитарно – защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других территорий, имеющих ограничения по их использованию.

4. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:

- своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;

- выявление наиболее рационально и эффективно используемых территорий;

- проведение анализа эффективности использования территорий с целью формирования принципов градостроительной экономики;

- разработку методов, ведущих к наиболее целесообразному использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с целью наполнения бюджета поселения;

- эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

**Статья 49. Оценочное зонирование сельской территории**

Оценочное зонирование сельской территории формируется на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана поселенияи в структуре градостроительной планировочной организации территории поселения. Схема оценочного зонирования применяется для установления всех видов земельных платежей. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории поселения также должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории поселения.

**Статья 50. Плата за использование земель на территории сельского поселения**

1. Использование земли на территории поселения является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации «О плате за землю». Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

2. Плательщиками земельного налога признаются организации и физические лица, в том числе индивидуальные предприниматели, которым земля предоставлена в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, временное пользование. Основанием для установления земельного налога является документ, удостоверяющий право собственности, владения, пользования земельным участком.

3. За земельные участки, предоставленные в аренду, взимается арендная плата.

**Статья 51. Установление платы за землю**

1. Исчисление земельного налога от кадастровой стоимости земель применяется с 01.01.2006 г. в соответствии с частью второй Налогового кодекса Российской Федерации.

2. Финансирование работ по формированию земельных участков, выполняемых уполномоченным органом администрации поселения, осуществляется за счет средств бюджета сельского поселения.

**Статья 52. Земельный налог**

1. Ставки земельного налога устанавливаются с учетом результатов оценки земель сельского поселения, исходя из средней ставки земельного налога, дифференцированной по экономическим зонам.

2. При изменении границ оценочных зон или пропорций ставок земельного налога ГЛАВА поселения направляет в Совет сельского поселения проект нормативного правового акта о ставках земельного налога не позднее, чем за месяц до начала очередного финансового года.

3. За земельные участки, не используемые или используемые не по целевому назначению, ставка земельного налога устанавливается в двукратном размере.

4. Основанием для принятия Советом поселения решения о взимании земельного налога в двукратном размере и направления соответствующего решения в налоговый орган является представление органа, уполномоченного осуществлять контроль за использованием и охраной земель в Элитовском сельском поселении, о выявленных фактах несоответствия фактического использования земельного участка градостроительным требованиям и ограничениям к использованию этого земельного участка или неиспользования земельного участка более трех лет.

5. Двукратная ставка земельного налога устанавливается с момента принятия решения о ее взимании и применяется до устранения нарушения.

**Статья 53. Арендная плата за земельные участки, находящиеся на территории сельского поселения**

1. При аренде земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, органы местного самоуправления устанавливают базовые ставки арендной платы по видам использования земель и категориям арендаторов.

2. Временные понижающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для стимулирования и поддержки определенных отраслей поселкового хозяйства, а также исполнения соответствующих целевых программ сельского поселения.

3. Временные повышающие коэффициенты к ставкам арендной платы за землю применяются для обеспечения реализации мер по повышению эффективности использования земель поселения, а также исполнения соответствующих поселковых целевых программ.

4. Решением Совета поселения в целях учета инфляции может устанавливаться коэффициент индексации арендной платы за землю, обязательный для определения размеров арендной платы. Увеличение арендной платы за землю может производиться не чаще одного раза в год, а коэффициент индексации арендной платы за землю не может быть более 2.

5. Если договором аренды не установлено иное, арендная плата за землю вносится арендаторами ежеквартально равными долями не позднее 1 числа следующего за кварталом месяца, за 4 квартал – до 1 декабря текущего года.

6. Арендная плата за земельные участки взимается со дня предоставления земельного участка. При заключении договора аренды земельного участка на новый срок, арендная плата исчисляется со дня окончания срока аренды.

7. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется по рыночным ставкам и исходя из рыночной стоимости соответствующих земельных участков в порядке, предусмотренном законодательством об оценочной деятельности.

## ГЛАВА 8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ОХРАНОЙ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ УСТАНОВЛЕННОГО ПОРЯДКА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОХРАНЫ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

**Статья 54. Осуществление контроля за использованием и охраной земель на территории сельского поселения**

1. Муниципальный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется органами сельского самоуправления или уполномоченными ими органами.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории поселения осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами, осуществляется специально уполномоченным государственным органом.

Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Контроль за соблюдением градостроительных требований к землепользованию в Элитовском сельском поселении осуществляет орган архитектуры и градостроительства администрации Москаленского муниципального района.

4. Основными задачами, выполняемыми органами муниципального контроля за использованием земель, соблюдением градостроительных требований к землепользованию являются:

- контроль за соблюдением градостроительных требований и ограничений к использованию земельных участков;

- контроль за соблюдением сроков строительства на земельных участках;

- пресечение самовольного занятия земель;

- пресечение захламления земельных участков;

- выявление и пресечение фактов химического загрязнения, уничтожения плодородного слоя, порчи, других видов негативного изменения качественного состояния земельных участков по причине их ненадлежащего использования;

- обеспечение возмещения убытков, причиненных сельскому поселению в результате противоправных действий землепользователей.

**Статья 55. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки сельского поселения, установленного порядка использования и охраны земель поселения**

Ответственность за нарушение настоящих Правил землепользования и застройки, установленного порядка использования и охраны земель поселения наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и областным законодательством.

**Статья 56. Рассмотрение дел об административных правонарушениях в области землепользования и застройки**

1. По факту выявленного административного правонарушения должностные лица уполномоченных администрацией поселения органов, осуществляющих контроль за использованием земель сельского поселения, извещают соответствующие государственные органы согласно законодательству Российской Федерации и Омской области об административных правонарушениях.

2. Дела об административных правонарушениях в области землепользования и застройки рассматриваются уполномоченными органами в соответствии Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях и законодательством Омской области.

