

**СОВЕТ ГУРОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУРОМЦЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

(девятая сессия третьего созыва)

Р Е Ш Е Н И Е

от 31.03.2016 № 9

О Правилах землепользования и застройки
Гуровского сельского поселения
Муромцевского муниципального района
Омской области (в пределах границ населенных
пунктов)

Рассмотрев предложение Администрации Гуровского сельского поселения, руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», Уставом Гуровского сельского поселения Муромцевского муниципального района Омской области, Совет Гуровского сельского поселения Муромцевского муниципального района Омской области

Р Е Ш И Л:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Гуровского сельского поселения Муромцевского муниципального района Омской области (в пределах границ населенных пунктов).

2. Настоящее решение опубликовать в газете сельского поселения «Муниципальный вестник».

Глава сельского поселения

Е.П. Зимина

Правила землепользования и застройки Гуровского сельского поселения
Муромцевского муниципального района Омской области
(в пределах границ населенных пунктов)

Настоящие Правила землепользования и застройки Гуровского сельского поселения Муромцевского муниципального района Омской области (в пределах границ населенных пунктов) (далее - правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным на основе Схемы территориального планирования Муромцевского муниципального района Омской области, Генерального плана сельского поселения, в соответствии с действующим законодательством, создающим условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории населенных пунктов, производственной, социальной инфраструктуры, бережного природопользования, сохранения историко-культурного наследия, обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 1. Порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений.

1.1. Настоящие Правила действуют на территории Гуровского сельского поселения Муромцевского муниципального района, обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, должностными лицами, физическими и юридическими лицами, вне зависимости от организационно-правовых форм, форм собственности и гражданства.

1.2. На территории сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляют:

- 1) Совет Гуровского сельского поселения;
- 2) Глава Гуровского сельского поселения;
- 3) Администрация Гуровского сельского поселения;
- 4) Постоянно действующая комиссия по подготовке, внесению изменений в правила землепользования и застройки.

Полномочия вышеуказанных органов определяются действующим законодательством, соглашениями о передаче полномочий.

1.3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными градостроительным регламентом.

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

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.

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

1.4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в соответствии с действующим законодательством.

1.5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, иными нормативными правовыми актами РФ и Омской области, Уставом, а также муниципальными правовыми актами. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

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

1) несоответствие правил землепользования и застройки Схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

Предложения о внесении изменений в Правила направляются письменно в Постоянно действующую комиссию по подготовке, внесению изменений в правила землепользования и застройки.

1.7. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

Глава 2. Карта градостроительного зонирования

2.1. Карта градостроительного зонирования устанавливает границы территориальных зон (приложения № 1-4). Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Все территории, не попадающие в границы территориальных зон относятся к территориям общего пользования (территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц).

2.2. На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

Ж	- жилая зона;
СХ	- зона сельскохозяйственного использования;
Р	- зона рекреационного назначения;

2.3. Карта зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия приводится в отдельном приложении. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с действующим законодательством.

В границах территории объекта культурного наследия, на территории памятника и ансамбля запрещается:

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

На территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Глава 3. Градостроительные регламенты

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

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия (территории 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.

3.2. Виды разрешенного использования земельных участков даны в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Принципом определения вида разрешенного использования земельного участка является принцип единства судьбы земельного участка и объектов капитального строительства, на нем расположенных.

3.3. Предоставление земельных участков регулируется земельным законодательством с учетом настоящих правил.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставленных для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемые гражданам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют от 400 до 2500 кв.м.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемые гражданам для индивидуального жилищного строительства, из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности, составляют от 400 до 2500 кв.м.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемые для иных целей обосновываются в соответствии с действующим законодательством.

Размеры земельных участков для предоставления бесплатно в собственность Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества установить в размерах, определенным Земельным кодексом, но не менее чем 0,2 га в р.п. Муромцево, не менее чем 0,4 га - в иных населенных пунктах.

Размеры земельных участков для предоставления бесплатно в собственность Героям Социалистического Труда, Героям Труда Российской Федерации и полным кавалерам ордена Трудовой Славы для индивидуального жилищного строительства, дачного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства и огородничества установить в размерах, определенным Земельным кодексом, но не

менее чем 0,08 га в р.п. Муромцево, не менее чем 0,25 га - в иных населенных пунктах.

3.4. Жилая зона (Ж).

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

Основными видами разрешенного использования земельных участков являются:

- 2.1 Для индивидуального жилищного строительства
- 2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
- 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства
- 2.3 Блокированная жилая застройка
- 2.5 Среднеэтажная жилая застройка
- 2.7 Обслуживание жилой застройки
- 2.7.1 Объекты гаражного назначения
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.3 Бытовое обслуживание
- 3.4 Здравоохранение
- 3.5 Образование и просвещение
- 3.6 Культурное развитие
- 4.4 Магазины
- 4.6 Общественное питание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии
- 5.1 Спорт
- 5.2 Природно-познавательный туризм
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- 13.1 Ведение огородничества

Условно-разрешенными видами использования земельных участков является:

- 3.7 Религиозное использование
- 12.3 Запас

Основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- улицы и дороги местного значения, внутриквартальные проезды, пешеходные коммуникации, тротуары;
- жилые дома;
- многоквартирные жилые дома;
- блокированные жилые дома;

- объекты индивидуального жилищного строительства;
- объекты образования, детские сады;
- объекты бытового обслуживания населения;
- административные здания;
- отделения связи, почтовые отделения;
- амбулатории, поликлиники, фельдшерские пункты, фельдшерские акушерские пункты, пункты оказания первой медицинской помощи;
- объекты общественного питания;
- магазины;
- клубы, дома культуры;
- аптеки;
- индивидуальные гаражи, стоянки;
- гостиницы;
- спортивные и детские площадки, объекты благоустройства;
- объекты бытового, жилищно-коммунального обслуживания;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- котельные, водонапорные башни, водозаборные скважины, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты.

Вспомогательными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- гаражи, хозяйственные постройки, ограждения.

Условно-разрешенными видами использования объектов капитального строительства являются:

- религиозные объекты;
- памятники, стелы;
- дома-интернаты для престарелых и инвалидов, детские дома;
- антенно-мачтовые сооружения;
- радиотелевизионная передающая станция;
- рынки продовольственных и промышленных товаров.

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

- предельный минимальный размер земельного участка 20 м², максимальный размер не устанавливается;
- площадь земельного участка для строительства жилого дома – не менее 400 кв.м, максимальный размер не устанавливается;
- ширина земельного участка для строительства индивидуального жилого дома - не менее 20 м, для других объектов не устанавливается;
- минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений: от границ смежного (соседнего) земельного участка до основного строения - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;

- для земельных участков, предоставленных для размещения индивидуальных гаражей, минимальный отступ от границы земельного участка не предусматривается.

- этажность в отношении объектов капитального строительства основного вида разрешенного использования - не более 3 этажей, включая цокольный этаж - в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %

- удельный вес озелененных территорий участков жилой застройки - не менее 25 процентов;

- площадь магазинов - не более 200 кв.м;

- площадь амбулаторно-поликлинических учреждений - не более 300 кв.м.

- размещение объектов социального, коммунально-бытового, административного назначения, иных объектов в жилых домах возможно при условии, что указанные объекты не требуют установления санитарно-защитных зон и не оказывают негативного воздействия на окружающую среду, при этом обязательным условием является наличие отдельного входа;

- максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V при условии обеспечения размера санитарно-защитной зоны не менее 50 м;

3.5. Зона сельскохозяйственного использования СХ).

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

Основными видами разрешенного использования земельных участков являются:

- | | |
|------|--|
| 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |
| 1.3 | Овощеводство |
| 1.5 | Садоводство |
| 1.6 | Выращивание льна и конопли |
| 1.8 | Скотоводство |
| 1.9 | Звероводство |
| 1.10 | Птицеводство |
| 1.11 | Свиноводство |
| 1.12 | Пчеловодство |
| 1.13 | Рыбоводство |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |
| 1.17 | Питомники |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства |

- 2.2 Для ведения личного подсобного хозяйства
- 2.7.1 Объекты гаражного назначения
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии
- 3.10 Ветеринарное обслуживание
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
- 6.1 Недропользование
- 6.4 Пищевая промышленность
- 6.6 Строительная промышленность
- 10.0 Использование лесов
- 11.1 Общее пользование водными объектами
- 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования
- 13.1 Ведение огородничества

Условно-разрешенными видами использования земельных участков является:

- 11.3 Гидротехнические сооружения
- 12.3 Запас

Основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- улицы и дороги местного значения, внутриквартальные проезды, пешеходные коммуникации;
- здания по производству, хранению, переработке сельскохозяйственной продукции;
- котельные, водонапорные башни, водозаборные скважины, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты;
- гаражи, стоянки, мастерские;
- склады;
- ремонтные станции, ангары, фермы, амбары, пекарни;
- трансформаторные подстанции;
- сооружения по хранению и первичной переработки продукции пчеловодства;
- теплицы, питомники;
- пилорамы, столярные цеха;
- пункту приема и заготовки сельскохозяйственной продукции;
- предприятия пищевой промышленности;
- здания, сооружения для осуществления рыбоводства;

Вспомогательными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- хозяйственные постройки, ограждения.

Условно-разрешенными видами использования объектов капитального строительства являются:

- гидротехнические сооружения;
- радиотелевизионная передающая станция;
- антенно-мачтовые сооружения.

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

- предельный минимальный размер земельного участка 50 м², максимальный размер не устанавливается;

- минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений: от границ смежного (соседнего) земельного участка до основного строения - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м;

- для земельных участков, предоставленных для размещения индивидуальных гаражей, минимальный отступ от границы земельного участка не предусматривается.

- максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков IV при обеспечении размера санитарно-защитной зоны не менее 100 м;

3.6. Зона рекреационного назначения (Р).

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

Основными видами разрешенного использования земельных участков являются:

- 2.4 Передвижное жилье
- 3.1 Коммунальное обслуживание
- 4.7 Гостиничное обслуживание
- 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность
- 5.0 Отдых (рекреация)
- 5.1 Спорт
- 5.2 Природно-познавательный туризм
- 5.2.1. Туристическое обслуживание
- 5.3 Охота и рыбалка
- 5.5 Поля для гольфа и конных прогулок
- 7.4 Воздушный транспорт
- 9.2 Курортная деятельность
- 9.2.1 Санаторная деятельность
- 9.3 Историко-культурная деятельность
- 10.0 Использование лесов
- 11.1 Общее пользование водными объектами

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования

Условно-разрешенными видами использования земельных участков является:

12.3 Запас

Основными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- улицы и дороги местного значения, внутриквартальные проезды, пешеходные коммуникации;
- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха, спортивно-развлекательные комплексы;
- детские оздоровительные лагеря;
- парки культуры и отдыха;
- объекты общественного питания;
- открытые спортивные плоскостные сооружения;
- тренировочные базы, конно-спортивные базы, велотреки;
- спортивные клубы, лодочные станции;
- пляжи;
- гостиницы, пансионаты;
- стоянки, кемпинги;
- дома охотника, дома рыболова;
- спортивные залы, бассейны;
- памятники истории, памятники культуры, экспозиционные площадки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные и детские площадки, объекты благоустройства;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;

Вспомогательными видами разрешенного использования объектов капитального строительства являются:

- гаражи, хозяйственные постройки, ограждения.
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- котельные, водонапорные башни, водозаборные скважины, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты.

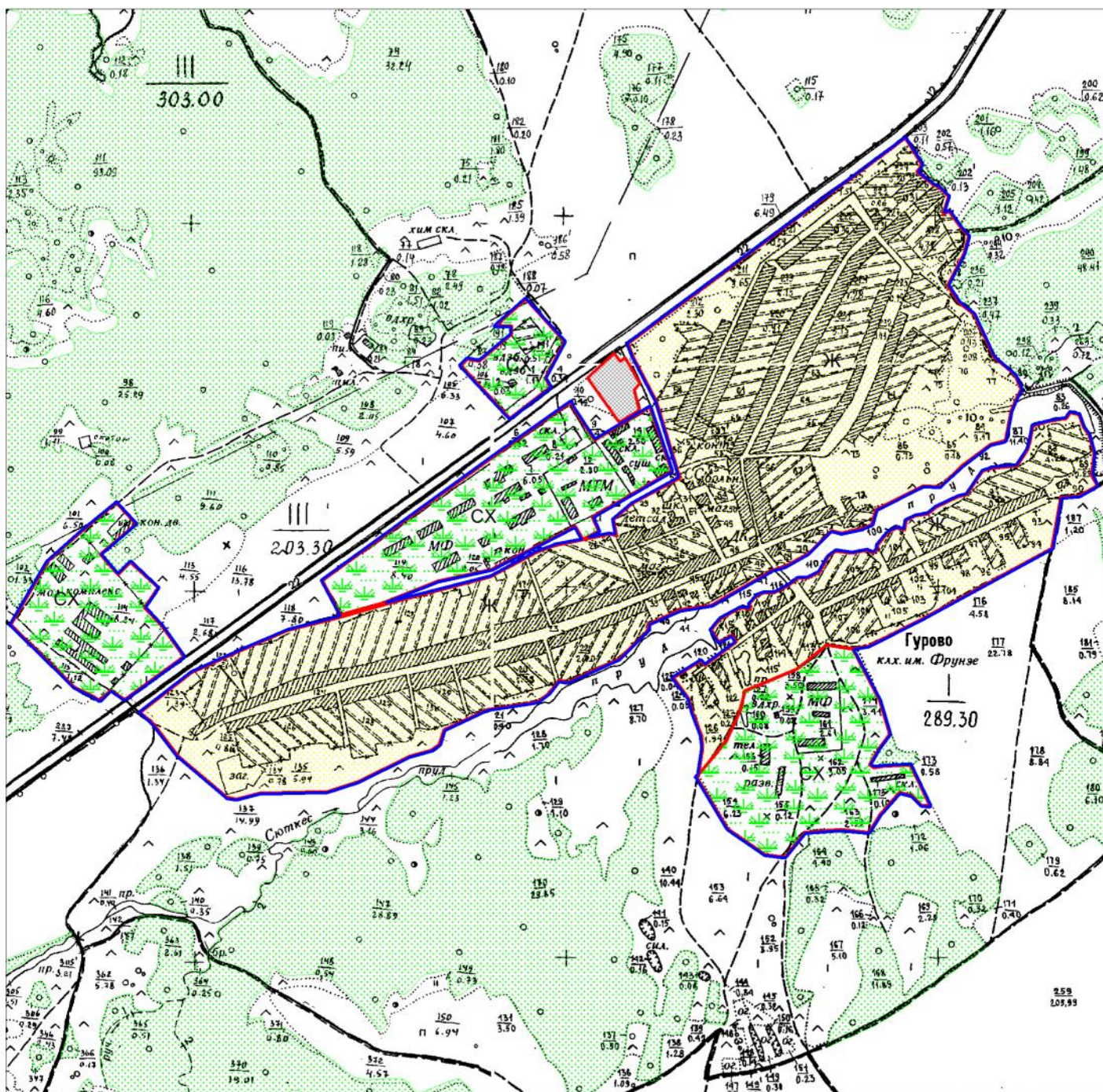
Условно-разрешенными видами использования объектов капитального строительства являются:

- памятники, стелы;
- антенно-мачтовые сооружения.

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

- предельный минимальный размер земельного участка 50 м², максимальный размер не устанавливается;
- площадь озелененной территории в зоне - не менее 70 процентов;
- автостоянки следует размещать у границ рекреационных территорий;
- минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений: от границ смежного (соседнего) земельного участка до основного строения - 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок - 1 м.

Правила землепользования и застройки Гуровского сельского поселения
Муромцевского муниципального района (в границах населенных пунктов)
Карта градостроительного зонирования
с. Гурово



Условные обозначения:

- СХ** Зона сельскохозяйственного использования;
- Ж** Жилая зона;
- Граница населенного пункта планируемая.