

**ЛУЗИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ОМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**

ЛУЗИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

(в редакции 2016 г., 2017 г.)

Содержание

Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений.....	3
1.1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления	3
1.2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами ..	4
1.3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	6
1.4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	8
1.5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....	9
Раздел 2. Градостроительный регламент	Ошибка! Закладка не определена.
2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне	11
2.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны с особыми условиями использования территорий Ошибка! Закладка не определена.	
Раздел 3. Перечень и площадные параметры территориальных зон Лузинского сельского поселения.....	40

Раздел 1. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

1.1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

1.1.1. Общие положения.

Правила землепользования и застройки Лузинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области в редакции 2016г. (далее Правила) приняты в соответствии с действующим законодательством, Уставом Лузинского сельского поселения, Генеральным планом Лузинского сельского поселения в редакции 2016г. (далее Генеральным планом).

Предметом регулирования Правил являются отношения органов местного самоуправления поселения с неограниченным кругом лиц, возникающие вследствие установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов.

Настоящие Правила действуют на всей территории Лузинского сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

1.1.2. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки.

На территории Лузинского сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется Советом Лузинского сельского поселения, администрацией Лузинского сельского поселения и Комиссией по подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план и правила землепользования и застройки Лузинского сельского поселения (далее Комиссия).

1.1.3. Полномочия Совета Лузинского сельского поселения:

- утверждение Правил;
- внесение изменений в Правила;
- принятие местных нормативов градостроительного проектирования;
- осуществление контроля за исполнением Правил в пределах своей компетенции.

1.1.4. Полномочия администрации Лузинского сельского поселения:

- принятие решений о подготовке предложений о внесении изменений в Правила;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществление контроля за исполнением Правил в пределах своей компетенции.

1.1.5. Полномочия Комиссии:

- организация и проведение публичных слушаний с целью рассмотрения заявок на внесение изменений в правила, рассмотрения заявок на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, рассмотрение заявок на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка предложений главе администрации поселения по итогам публичных слушаний.

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

1.2.1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов.

1.2.2. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства их правообладатели направляют заявление в Комиссию. В случае, если правообладателями земельного участка и объекта капитального строительства являются разные лица, в Комиссию подается их совместное заявление.

1.2.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

1.2.4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования.

1.2.5. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов ка-

питательного строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих (осуществляющих деятельность) в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

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

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

1.2.9. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и не может быть более одного месяца.

1.2.10. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешен-

ный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

1.2.11. На основании вышеуказанных рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

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

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

1.3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

1.3.1. Назначение и виды документации по планировке территории Лузинского сельского поселения, подготавливаемой администрацией Лузинского сельского поселения.

Подготовка документации по планировке территории Лузинского сельского поселения органами местного самоуправления осуществляется в целях:

- выделения и документального описания параметров (площади, границ), элементов планировочной структуры (планировочных кварталов), а также планируемых для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

- установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства федерального и регионального значения, а также объекты

капитального строительства местного значения, находящиеся в муниципальной собственности;

- установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (дорог, улиц, проездов, линий связи, объектов инженерной инфраструктуры, проходов к водным объектам общего пользования и их береговым полосам);

- установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков, занятых, в том числе, защитными полосами древесно-кустарниковой растительности, водными объектами и лесами.

1.3.2. Подготовка документов по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

1.3.3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Лузинского сельского поселения по собственной инициативе, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. Указанное решение подлежит публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течении трех дней со дня принятия такого решения.

1.3.4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации Лузинского сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

1.3.5. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

1.3.6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

1.3.7. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

1.3.8. Орган местного самоуправления направляет главе администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

1.3.9. Глава Лузинского сельского поселения принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

1.3.10. Утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение 7 дней со дня утверждения указанной документации.

1.4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1.4.1. Глава Лузинского сельского поселения при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

1.4.2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определенном уставом Лузинского сельского поселения. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

1.4.3. После завершения публичных слушаний Комиссия с учетом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе Лузинского сельского поселения.

1.4.4. Глава Лузинского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил, должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет Лузинского сельского поселения или об отклонении правил землепользования и застройки, и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

1.5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1.5.1. Основаниями для рассмотрения главой Лузинского сельского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения(проекту генерального плана), схеме территориального планирования Омского муниципального района, возникающее в результате внесения в такие генеральный план или схему изменений.;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

1.5.2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- Правительством Омской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- Администрацией Омского муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- физическими или юридическими лицами 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;
- Советом Лузинского сельского поселения или главой Лузинского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Лузинского сельского поселения.

1.5.3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Лузинского сельского поселения.

1.5.4. Глава Лузинского сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.