**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗИМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРУТИНСКОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЛОЖЕНИЯ**

Новосибирск

2020

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ЗИМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ КРУТИНСКОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ**

# Порядок применения Правил землепользования и застройки муниципального образования Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области и внесения в них изменений

Глава 1. Предмет регулирования Правил землепользования и застройки муниципального образования Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области.

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования Зиминское сельское поселение Крутинского района Омской области (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования муниципального образования Зиминское сельское поселение Крутинского района Омской области (далее Зиминское сельское поселение Крутинского района Омской области).

2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189A2E3821D3CBC9E1B1C5418245638964C1F53C0X6f3H) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=D7633EA54BA37B14022075A00D9263D0A69189AAEA801D3CBC9E1B1C54X1f8H) Российской Федерации, законами Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия.

3. Правила подготовлены с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области, утвержденного решением совета Зиминского сельского поселения Крутинского муниципального района от 07.10.2014 г. №35 «О внесении изменений в Генеральный план Зиминского сельского поселения Крутинского муниципального района Омской области» (далее - генеральный план Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области), требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти участки, в части разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии, что объекты капитального строительства созданы до вступления в силу настоящих Правил.

## Глава 2. Цели разработки Правил

5. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2)  создания условий для планировки территории Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 3.  Регулирование землепользования и застройки Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области министерством строительства Омской области и администрацией Крутинского района Омской области

6. В соответствии с законом Омской области №1786-ОЗ от 24 сентября 2015 года «О закреплении вопросов местного значения за сельскими поселениями Омской Области» и законом Омской области №1954-ОЗ от 21 февраля 2017 года о внесении изменений в статью 2 закона Омской области №1786-ОЗ

Утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленные на основе генеральных планов поселений документации по планировке территории, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев предусмотренных градостроительным кодексом российской федерации, и иными федеральными законами) разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждению местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществлению муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случае, предусмотренных градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений, исключается из перечня вопросов местного значения, закрепленное за сельские поселения омской области.

к органам, уполномоченным регулировать землепользование и застройку в части применения настоящих Правил, относятся:

Администрация Крутинского муниципального района и постоянно действующая комиссия созданная для обеспечения реализации полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается Главой Крутинского муниципального района.

## Глава 4.  Основные направления регулирования землепользования и застройки на территории Зиминского сельского поселения

Применение настоящих Правил направлено, прежде всего, на регулирование вопросов землепользования, создание правового механизма перераспределения земельных участков между юридическими и физическими лицами, изменение их правового статуса, видов разрешенного использования, как самих земельных участков, так и объектов капитального строительства, расположенных на них.

В связи с этим к основным направлениям регулирования землепользования и застройки в плане применения настоящих Правил относятся:

1) изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской 14 Федерации» (с изменениями и дополнениями), Гражданским кодексом Российской Федерации;

2) изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации), федеральным законом от 29 декабря 2004 г. № 191- ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями», федеральным законом от 25 октября 2001г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), федеральным законом №131-ФЗ от 06 октября 2003 г. « Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

## Глава 5.  Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

−основные виды разрешенного использования;

−условно разрешенные виды использования;

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

1. Применительно к каждой территориальной зоне в части III настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид.**

* 1. В соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов;
  2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории населенных пунктов может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;
  3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Омской области и органов местного самоуправления;
  4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой поселения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации;
  5. В случаях если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

**Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства установлен в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования на территории Зиминского сельского поселения подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определен Уставом муниципального образования Зиминского сельского поселения, решением Совета от 21.10.2014г. № 37 «Об организации и проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области».
3. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения. Рекомендации подготавли- 16 ваются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.
4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций Комиссии. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов поселения, иной официальной информации.
5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## Глава 6.  Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

**Общие положения**

1. Публичные слушания - форма реализации прав населения на участие в осуществлении местного самоуправления, выраженная в публичном обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения, проводимом в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законами Омской области, Уставом муниципального образования Зиминское сельское поселение, решением Совета от 21.10.2014г. 18 № 37 «Об организации и проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Зиминского сельского поселения Крутинского района Омской области» (далее в настоящей главе Правил - Положение).

2. Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия в порядке, определенном Положением.

3. На публичные слушания по правилам землепользования и застройки выносятся:

1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний в Зиминском сельском поселении определен Положением.

5. Особенности организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила определены Положением, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства определены Положением, настоящих Правил в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

7. Особенности организации и проведения публичных слушаний по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены Положением, статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня официального опубликования такого проекта.

2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила принимает Глава района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта настоящих Правил.

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

4. Проведение публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется Комиссией.

5. После завершения публичных слушаний, внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии настоящих Правил.

## Глава 6.  Внесение изменений в настоящие Правила

**Основания для рассмотрения Главой района вопроса о внесении изменений в настоящие Правила**

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

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Крутинского района, схеме территориального планирования Омской области, возникшее в результате внесения изменений в такие генеральные планы и схемы;

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

**Лица, имеющие право вносить предложения об изменении настоящих Правил в Комиссию**

Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления муниципального образования «Омский район» в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается 20 стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

**Порядок подготовки изменений в настоящие Правила**

1. Лица, имеющие право подавать предложения по изменению настоящих Правил, подают свои предложения в Комиссию. Секретарь Комиссии фиксирует дату поступления предложений. Предложения могут относиться к формулировкам текста настоящих Правил, перечням видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

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

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

**Внесение изменений в настоящие Правила**

1. Проект о внесении изменений в настоящие Правила выносится на публичные слушания. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила установлен статьями 15-16 настоящих Правил.

2. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия, с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе поселения. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

3. Заключение о результатах публичных слушаний учитывается Главой поселения при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в Совет поселения либо об отклонении его и направлении на доработку.

## Глава 7.  Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

**Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

4. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

**Правила по благоустройству и озеленению территории Зиминского сельского поселения**

1. Правила благоустройства и озеленения территории поселения Зиминского сельского поселения устанавливаются:

- Правилами благоустройства и озеленения территории поселения, утвержденные решением от 27.04.2012 г. № 20 «Об утверждении правил благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории Зиминского сельского поселения Крутинского муниципального района Омской области»;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с порядком предусмотренным федеральным и областным законодательством.