



ООО «Национальный земельный фонд»

Заказчик: Администрация Тарского городского поселения
Тарского муниципального района Омской области

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Порядок их применения
и внесения изменений в указанные правила

6612-П

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взам. инв. №

ОМСК 2025



ООО «Национальный земельный фонд»

Приложение № 1 к постановлению Администрации
Тарского городского поселения Тарского муниципального
района Омской области _____

Экз. №__

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТАРСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ТАРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ОМСКОЙ ОБЛАСТИ

Порядок их применения
и внесения изменений в указанные правила

6612-П

Генеральный директор

В.Н. Ярмошик

Взам.инв.№

Подпись и дата

Инв.№ подл.

ОМСК 2025

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

Положение 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

- 1.1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.
- 1.2 Правовой статус и сфера действия Правил
- 1.3 Назначение и содержание Правил.
- 1.4 Цели и задачи градостроительного зонирования.
- 1.5 Объекты и субъекты градостроительных отношений.
- 1.6 Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории Тарского городского поселения.
- 1.7 Полномочия Совета Тарского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки.
- 1.8 Полномочия Главы Тарского городского поселения в области землепользования и застройки
- 1.9 Полномочия структурного подразделения Администрации Тарского городского поселения, уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства, в области землепользования и застройки
- 1.10 Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.
- 1.11 Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.
- 1.12 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.
- 1.13 Ответственность за нарушение Правил.

Положение 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

- 2.1 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 2.2 Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 2.3 Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 2.4 Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 2.5 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.
- 2.6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Положение 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.

- 3.1 Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения.
- 3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.
- 3.3 Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.
- 3.4. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.
- 3.5 Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Положение 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

- 4.1 Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.
- 4.2 Публичные слушания или общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.
- 4.3 Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
- 4.4 Публичные слушания или общественные обсуждения по предоставлению специальных разрешений
- 4.5 Публичные слушания или общественные обсуждения по проектам планировки территории и проектам межевания территории

Положение 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.

- 5.1 Основания для внесения изменений в Правила
- 5.2. Порядок внесения изменений в Правила

Положение 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

- 6.1 Основы землепользования
- 6.2 Принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции
- 6.3 Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель
- 6.4 Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства
- 6.5. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства
- 6.6 Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий
- 6.7. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства
- 6.8. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства
- 6.9. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям
- 6.10 Виды зон градостроительных ограничений.
- 6.11 Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.
- 6.12 Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.
- 6.13 Территории, к которым предъявляются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.
- 6.14 Градостроительные регламенты и их применение.
- 6.15 Территориальные зоны на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.
- 6.16 Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту
- 6.17 Линии градостроительного регулирования
- 6.18 Зоны планируемой жилой застройки

- 6.19 Зоны ограниченной застройки.
- 6.20 Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон.
- 6.21 Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон, зон сельскохозяйственного использования.
- 6.22 Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения.
- 6.23 Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования.
- 6.24 Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения.
- 6.25 Публичные сервитуты.
- 6.26 Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.
- 6.27 Градостроительная ценность территории поселения. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей
- 6.28 Муниципальный земельный контроль.
- 6.29 Основные принципы организации застройки территории поселения.
- 6.30 Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.
- 6.31 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.
- 6.32 Проектная документация объекта капитального строительства.
- 6.33 Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.
- 6.34 Выдача разрешения на строительство.
- 6.35 Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.
- 6.36 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.
- 6.37 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- 6.38 Контроль за осуществлением застройки на территории поселения.
- 6.39 Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.
- 6.40 Вступление в силу Правил.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

ПОЛОЖЕНИЕ 1. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

1.1 Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Омской области, Тарского муниципального района, Тарского городского поселения.

1.2 Правовой статус и сфера действия Правил

Настоящие Правила подлежат применению на территории Тарского городского поселения (далее – поселение) с находящимися в его составе населенными пунктами: город Тара, поселок Аэропорт, поселок Пригородное Тарское Лесничество закрепленные законом Омской области от 30.07.2004 № 548-ОЗ «О границах и статусе муниципальных образований Омской области».

1.3 Назначение и содержание Правил.

1. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории поселения;
- 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.

2. Настоящие Правила включают в себя:

- 1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

1.4 Цели и задачи градостроительного зонирования.

Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании на территории достопримечательных мест, является:

- 1) обеспечение условий для реализации планов и программ развития этих территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания при условии сохранения культурно-исторической и природной среды и возрождения исторической среды города;
- 2) установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимых объектов культурного наследия для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости, не являющимися объектами культурного наследия;
- 3) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в реконструкцию, реставрацию, консервацию, воссоздание (строительство), строительство исторической среды, обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимых объектов возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- 4) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки поселения посредством проведения публичных слушаний;

5) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

1.5 Объекты и субъекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

1.6 Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории городского поселения.

1. На территории поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:

- 1) Советом Тарского городского поселения (далее – Советом городского поселения);
- 2) Главой Тарского городского поселения (далее – Глава городского поселения);
- 3) Администрацией Тарского городского поселения, ее структурными подразделениями, уполномоченными в сфере градостроительной деятельности;
- 4) Комиссией по подготовке проектов правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).

2. Полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Тарского городского поселения и настоящими Правилами в соответствии с федеральным законодательством и законами Омской области.

1.7 Полномочия Совета Тарского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета Тарского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Генерального плана и изменений в Генеральный план Тарского городского поселения;
- 2) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов Тарского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель Тарского городского поселения, внесение в них изменений;
- 3) определение порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 4) назначение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития Тарского городского поселения;
- 5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
- 6) иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Тарского городского поселения Уставом Тарского городского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

2. Организацию деятельности Совета Тарского городского поселения осуществляет Председатель Совета Тарского городского поселения, избираемый из состава Совета.

1.8 Полномочия Главы Тарского городского поселения в области землепользования и застройки

К полномочиям Главы Тарского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов Тарского городского поселения в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель Тарского городского поселения;
- 3) резервирование земель, изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 4) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;
- 5) управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- 6) принятие решения об утверждении документации по планировке территории поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;
- 7) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- 8) принятие решения в пределах своей компетенции о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- 9) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;
- 10) принятие решения о подготовке документации по планировке территории Тарского городского поселения и ее утверждение;
- 11) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 12) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- 13) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 14) иные полномочия, отнесенные к компетенции Главы Тарского городского поселения Уставом Тарского городского поселения, решениями Совета Тарского городского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

1.9 Полномочия структурного подразделения Администрации Тарского городского поселения, уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства, в области землепользования и застройки

К полномочиям структурного подразделения Администрации Тарского городского поселения, уполномоченного в сфере архитектуры и градостроительства (далее – орган архитектуры и градостроительства), в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Правил землепользования и застройки и изменений в Правила землепользования и застройки Тарского городского поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования и изменений в местные нормативы градостроительного проектирования;
- 3) разработка проектов муниципальных правовых актов Тарского городского поселения в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
- 4) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель Тарского городского поселения, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ;
- 5) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной документации;
- 6) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;
- 7) обеспечение подготовки документации по планировке территории поселения;
- 8) согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного

назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории Тарского городского поселения;

9) организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

10) градостроительная подготовка земельных участков для проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды таких земельных участков;

11) подготовка предложений о выборе земельных участков, в том числе для реализации инвестиционных проектов строительства (реконструкции) объектов недвижимости на территории Тарского городского поселения;

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

13) организация и обеспечение формирования земельных участков для предоставления их без предварительного согласования мест размещения объектов, с предварительным согласованием мест размещения объектов, принятие решения о предварительном согласовании мест размещения объектов, утверждающего акты о выборе земельного участка;

14) обеспечение разработки и утверждения схемы расположения земельного участка;

15) разработка проектов правовых актов Главы Тарского городского поселения о предоставлении земельных участков из состава муниципальных земель на территории Тарского городского поселения под объекты капитального строительства;

16) подготовка и выдача разрешений на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных на территории Тарского городского поселения;

17) контроль за соблюдением действующего законодательства, муниципальных правовых актов Тарского городского поселения в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

18) сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности поселения, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории поселения, а также содействие охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального и регионального значения;

19) согласование основных видов разрешенного использования в границах территорий, где предусмотрены требования в архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства;

20) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами Главы Тарского городского поселения

1.10 Полномочия Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

1. Комиссия является постоянно действующим органом и формируется Главой Тарского городского поселения для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Омской области, органов местного самоуправления Тарского городского поселения, а также настоящими Правилами.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – специальные разрешения) в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

2) проводит общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам предоставления специальных разрешений в порядке, определенном настоящими Правилами;

3) подготавливает Главе Тарского городского поселения заключения по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных разрешений, подготавливает предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов Администрации Тарского городского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

4) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, предусмотренным, настоящими Правилами, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Персональный состав Комиссии формируется Главой Тарского городского поселения.

4. Регламент и порядок деятельности Комиссии устанавливается в Положении о Комиссии.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя, при отсутствии обоих – член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

7. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председательствующим на заседании и секретарем Комиссии.

8. Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве Комиссии.

1.11 Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

Физические и юридические лица участвуют в принятии решений по следующим вопросам:

- участие в общественных обсуждениях и публичных слушаниях;
- проведение независимых экспертиз градостроительной документации за счет собственных средств;
- иных формах, установленных действующим законодательством.

2. Порядок участия физических и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, федеральным законодательством и законами Омской области.

3. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

1.12 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещение на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

1.13 Ответственность за нарушение Правил.

Ответственность за нарушение настоящих Правил влечет за собой ответственность, предусмотренную действующим законодательством.

ПОЛОЖЕНИЕ 2.
ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

2.1 Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования - главные виды использования участка, использование которых, при условии соблюдения технических регламентов, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены.

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

2.2. Условно-разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Условно разрешенные виды использования не относятся к основным видам использования, но введение их допустимо градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится участок.

2. Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний.

2.3. Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Вспомогательные виды разрешенного использования являются дополнительными к основным и условно разрешенным видам использования, не могут быть самостоятельными от них и быть преимущественными, осуществляются только совместно с основными и условно разрешенными видами использования участков.

2. Выбирать вспомогательные виды без выбора основного запрещено.

2.4. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

В соответствии с письмом Минэкономразвития России от 31.07.2015 № ОГ-Д23-10238 и письмом Росреестра от 17.01.2018 № 01-00357-ГЕ/18 «Об установлении или изменении границ территориальных зон» органы местного самоуправления устанавливают виды разрешенного использования в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

2. 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.

1) Правообладатели земельных участков, являющиеся собственниками земельных участков и объектов капитального строительства, осуществив самостоятельно выбор новых основных и вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства с учетом их соответствия градостроительному регламенту при условии соблюдения требований технических регламентов, самостоятельно обращаются с

соответствующим заявлением в орган государственной власти, осуществляющий государственный кадастровый учет недвижимого имущества.

Физическое и юридические лицо, заинтересованное в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного, условно разрешенного или вспомогательного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в комиссию за специальным разрешением на такое использование. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на публичных и общественных обсуждениях. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные и общественные обсуждения проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Комиссия готовит заключение о результате публичных и общественных обсуждений с рекомендациями о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе городского поселения.

2) Правообладатели земельных участков – органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия при осуществлении выбора новых основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства должны получить согласование органа местного самоуправления, в отношении выбранного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства. При получении согласования правообладатели, указанные в настоящем пункте, обращаются в орган государственной власти либо орган местного самоуправления, в полномочия которого входит распоряжение земельными участками, в отношении которых осуществлен выбор новых видов разрешенного использования, за принятием решения об изменении вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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 Тарского городского поселения

5. 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.

6. Реконструкция 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.

7. В случае, если использование 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.

8. Право на изменение вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

9. При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

10. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

11. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

1. 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. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее – электронный документ, подписанный электронной подписью).

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

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

Право на выдачу разрешения на условно разрешенный вид использования, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяют свое действие градостроительные регламенты, установленные настоящими Правилами;

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения публичных слушаний или общественных обсуждений определяется Уставом Тарского городского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета Тарского городского поселения с учетом положений настоящих Правил.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим 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 семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений с момента оповещения жителей Тарского городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом и (или) нормативными правовыми актами Совета Тарского городского поселения и не может быть более одного месяца.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 Тарского городского поселения.

Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения органа архитектуры и градостроительства, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету заявления.

В заключениях:

-дается оценка соответствия намерений заявителя настоящим Правилам;

-характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов, установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

-характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

8. На основании рекомендаций Комиссии Глава Тарского городского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной

информации, и размещается на официальном сайте Тарского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

10. 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 общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

2.6 Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

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

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

5. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом Главы Тарского городского поселения. К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

6. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, проводимых в

порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Тарского городского поселения, настоящими Правилами.

6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Тарского городского поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

7. Для подготовки рекомендаций комиссия вправе запросить заключения структурных подразделений Администрации Тарского городского поселения, органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства учитываются:

- необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

- необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

- недопустимость ущемления общественных интересов населения поселения;

- недопустимость ухудшения архитектурного облика населенных пунктов.

9. В разрешение на отклонение от предельных параметров объекта вписываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

10. На основании заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Тарского городского поселения.

11. Глава Тарского городского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

13. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Глава Тарского городского поселения может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

14. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработана данная документация, осуществляются в соответствии с параметрами, утвержденными в документации по планировке территории.

15. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

ПОЛОЖЕНИЕ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

3.1 Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории.

3.2 Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории города за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления города по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Тарского городского поселения путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа архитектуры и градостроительства по обеспечению подготовки документации.

3. Администрация Тарского городского поселения выступает заказчиком на подготовку документации по планировке территории. Орган архитектуры и градостроительства подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

4. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории Тарского городского поселения осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном

Федеральным законом от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд».

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

6. С победителем конкурса Администрация Тарского городского поселения заключает договор на подготовку документации по планировке территории.

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

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

9. Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда, а в случае необходимости перевода земельных участков, на которых планируется размещение линейных объектов, из состава земель лесного фонда в земли иных категорий, в том числе после ввода таких объектов в эксплуатацию, с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в области лесных отношений, а также по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом в области лесных отношений.

10. Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая, предусмотренного частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3.3 Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.

1. Глава Тарского городского поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, то в срок, указанный в части 4 статьи 46 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

3.4 Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), предоставляемая правообладателями сетей инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация, предусмотренная частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

5. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

3.5 Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Органы местного самоуправления обязаны создавать и вести муниципальные информационные системы, предназначенные для обеспечения доступа к сведениям о градостроительной деятельности в пределах территорий.

2. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней на официальном сайте Тарского городского поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

ПОЛОЖЕНИЕ 4. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

4.1 Общие положения организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Предметом обсуждения на общественных обсуждениях или публичных слушаний являются:

1) проекты генеральных планов, проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территории, проекты межевания территории, проекты правил благоустройства территорий, проекты, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов.

2) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Инициаторами проведения публичных слушаний или общественных обсуждений могут являться Администрация Тарского городского поселения муниципального района Омской области, Глава Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

4. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний установлены частями 2 и 3 статьи 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

5. Назначение публичных слушаний или общественных обсуждений проводится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области и настоящими Правилами.

6. Решение о проведении публичных слушаний или общественных обсуждений подлежит официальному опубликованию и включает в себя:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) дату, время и место проведения публичных слушаний или общественных обсуждений;
- 3) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания или общественные обсуждения;
- 4) орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний или общественных обсуждений;
- 5) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний или общественных обсуждений;
- 6) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний или общественных обсуждений по подлежащему обсуждению вопросу;
- 7) сроки проведения публичных слушаний или общественных обсуждений, подготовки и опубликования заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений;
- 8) иную необходимую для проведения публичных слушаний или общественных обсуждений информацию.

7. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

9. Финансирование проведения публичных слушаний или общественных обсуждений осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений, несут заинтересованные физические и юридические лица.

4.2 Публичные слушания или общественные обсуждения по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся комиссией по решению Главы городского поселения по основаниям приведенным в части 2 статьи 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Инициаторы с предложениями о внесении изменений в правила землепользования и застройки установлены частью 3 статьи 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

3. Комиссия в течение двадцати пяти 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 городского поселения.

4. Глава городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти 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.

5. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки установлен статьей 33 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

4.3 Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства организуются и проводятся Комиссией на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц.

2. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении 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 семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования 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 городского поселения. На основании рекомендаций комиссии Глава городского поселения в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе городского поселения. Глава городского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решения о предоставлении разрешения условно разрешенный вид использования и решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения.

4.4 Публичные слушания или общественные обсуждения по предоставлению специальных разрешений

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по предоставлению специальных разрешений проводятся Комиссией по решению Главы городского поселения.

2. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней.

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

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

4. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего специального разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается специальное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается специальное разрешение.

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

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

- подтверждение соответствия заявленных требований техническим регламентам;

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

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

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

6. После проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте Администрации Тарского городского поселения.

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

4.5 Публичные слушания или общественные обсуждения по проектам планировки территории и проектам межевания территории

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней.

3. Глава городского поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со

дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

ПОЛОЖЕНИЕ 5. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

5.1 Основания для внесения изменений в Правила

Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

5.2. Порядок внесения изменений в Правила

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

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

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

3) органами местного самоуправления Тарского муниципального района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения;

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

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) правительством Омской области, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее – юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

2. Комиссия в течение двадцати пяти 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 Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области.

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

3.1. В случае, если утверждение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

ПОЛОЖЕНИЕ 6.

РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

6.1 Основы землепользования

1. Земельные участки, расположенные на территории Тарского городского поселения, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей.

2. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории Тарского городского поселения подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности Омской области и земли муниципальной собственности Тарского городского поселения.

3. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Российской Федерации, осуществляется уполномоченными государственными органами Российской Федерации.

4. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в собственности Омской области, осуществляется уполномоченными государственными органами Омской области.

5. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления Тарского городского поселения.

6. Управление и распоряжение земельными участками, расположенными в городе Таре, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется Тарским муниципальным районом Омской области.

7. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются: для цели строительства объектов капитального строительства; для целей, не связанных со строительством; для иных целей.

8. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное пользование в соответствии с действующим законодательством.

9. Порядок предоставления земельных участков для цели строительства регулируется земельным законодательством и настоящей Главой.

10. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым органом исполнительной власти Омской области, Главой Тарского городского поселения.

6.2 Принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

2) ранее сформированным, прошедшим кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков с установлением в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации характеристик с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения.

3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) выполнены в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности», работы, в результате которых обеспечена подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществлен государственный кадастровый учет такого земельного участка;

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны, в которой расположен соответствующий земельный;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) проведена процедура подготовки на торги.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) определение границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

6. Результатом первой стадии действий, связанных с определением границ земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Утвержденный органом архитектуры и градостроительства в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

6.3 Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства;

2) градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства;

5) градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

6.4 Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства

1. Администрация Тарского городского поселения в лице органа архитектуры и градостроительства осуществляет градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью установления границ этих земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства в рамках:

- функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по оценке наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основе утвержденного Главой Тарского городского поселения плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

2. Инициаторами градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления строительства могут быть также физические и юридические лица, которые направляют соответствующую заявку в государственные органы или органы местного самоуправления, уполномоченные на управление и распоряжение соответствующими земельными участками.

После рассмотрения заявки указанные органы направляют заявителю заключение, которое должно содержать указание о возможности или невозможности выбора земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории.

3. После утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка и постановления сформированного земельного участка на кадастровый учет уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления обеспечивают проведение торгов (аукциона, конкурса) (далее – торги) по предоставлению сформированного земельного участка.

4. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

6.5. Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке для осуществления реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый

учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства.

2. Собственники объектов капитального строительства, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков в существующей застройке путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном действующими нормативно-правовыми актами.

6.6 Градостроительная подготовка обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий

1. Инициатива Администрации Тарского городского поселения по градостроительной подготовке обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью комплексного развития застроенных территорий может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет Тарского городского поселения;

- подготовки в соответствии с Генеральным планом, Планом реализации Генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, инженерной инфраструктуры;

- обеспечения установления границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

2. Инициативу по градостроительной подготовке обремененных правами третьих лиц земельных участков в существующей застройке с целью развития застроенных территорий могут проявлять физические и юридические лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, путем подготовки и представления Главе Тарского городского поселения:

- 1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

3. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Тарского городского поселения.

4. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Главой Тарского городского поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

4) утвержденной Советом Тарского городского поселения адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

5) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу.

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

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

6. После принятия в установленном порядке решения о комплексном развитии территории осуществляются действия в соответствии со статьями 66-70 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по комплексному развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных:

1) пунктами 1 и 2 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) пунктом 3 части 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю на земельные участки, находящиеся в государственной собственности Омской области или муниципальной собственности Тарского городского поселения, законом Омской области установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

6.7. Градостроительная подготовка земельных участков на незастроенных, свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства

1. Администрация Тарского городского поселения осуществляет градостроительную подготовку земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки

территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории.

Администрация Тарского городского поселения осуществляет:

- функциональные обязанности – проводимые на регулярной основе работ с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- на основе утвержденного Главой Тарского городского поселения плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки городских территорий жилого и иного назначения.

2. Инициаторами градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков для комплексного освоения и строительства могут быть также физические и юридические лица, которые направляют соответствующую заявку в государственные органы или органы местного самоуправления, уполномоченные на управление и распоряжение соответствующими земельными участками.

После рассмотрения заявки указанные органы направляют заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

- 1) отклонить заявление – по причине его несоответствия Генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

- 2) поддержать инициативу заявителя.

3. В ответ на инициативу заявителей либо в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей Администрация Тарского городского поселения осуществляет градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков для комплексного освоения и строительства в порядке, установленном настоящими Правилами.

4. После утверждения в установленном порядке градостроительного плана земельного участка и постановки сформированного земельного участка на кадастровый учет уполномоченные государственные органы и органы местного самоуправления обеспечивают проведение торгов (аукциона, конкурса) (далее – торги) по предоставлению сформированного земельного участка.

5. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории и строительству.

6.8. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение посредством градостроительной подготовки обремененных правами третьих лиц земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

- Администрации Тарского городского поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства, а также выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства.

4. При подготовке и утверждении градостроительного плана земельного участка должны учитываться требования законодательства о градостроительной деятельности в части:

- границ фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальных размеров земельных участков, определяемых в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимости обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемой путем фиксации зон действия публичных сервитутов в проектах межевания территории и градостроительного плана земельного участка;

- соблюдения прав третьих лиц путем запрета установления на местности ограждений по границам земельных участков, а также признания неделимости земельных участков (кварталов, частей кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания территории, помимо определения границ земельных участков существующих объектов капитального строительства, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам.

Градостроительные планы земельных участков, в том числе подготовленные в составе проектов межевания, должны соответствовать следующим требованиям:

- техническим регламентам;

- градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

- минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

- требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ.

5. Орган архитектуры и градостроительства вправе утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6.9. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды указанных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения.

Права на сформированные из состава государственных или муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам для строительства без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов.

Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов могут предоставляться с обязательным оформлением Акта о выборе земельного участка для строительства и сбором исходных данных, в случае отсутствия установленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории. Решение соответствующего государственного органа или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка под строительство и оформление градостроительного плана земельного участка является основанием для оформления правоустанавливающих документов на земельный участок.

4. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения.

6.10 Виды зон градостроительных ограничений.

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Омской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, действующей на территории городского поселения градостроительной документацией.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются зоны с особыми условиями использования территорий.

3. 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.

4. Зоны с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон, а накладываться на территориальные зоны различных видов.

5. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

6. В случае действия градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом требований градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

7. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории поселения осуществляются:

1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

8. В границах городского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия подлежат установлению в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно части 1, пункта 4, статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия. В границах Тарского городского поселения 55 объектов включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия

До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры Тарского городского поселения определена зона действия ограничений по условиям охраны территорий исторического центра Тарского городского поселения. В границах указанной зоны строительство и реконструкция любых объектов капитального строительства, проведение земляных, дорожных, мелиоративных и ремонтных работ, а также размещение объектов рекламы разрешается только после согласования с органом исполнительной власти Омской области, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия.

По объектам, включенным в реестр, и вновь выявленным объектам культурного наследия предметом согласования является:

- функциональное назначение объекта;
- параметры и характеристики реставрации, консервации, воссоздания, ремонта или приспособления, которые устанавливаются применительно к каждому памятнику индивидуально в соответствии с законодательством об охране и использовании памятников.

По объектам, не включённым в реестр, в том числе земельным участкам, свободным от застройки и предназначенным для застройки, предметом согласования является вопрос соответствия объекта регламентам по фактору охраны культурного наследия, в том числе:

- границы исторически сложившихся домовладений;
- плоскостные и высотные габариты построек;
- отступы построек от красных линий и границ участка;
- материалы стен, крыши;
- отделка фасадов;
- подъезды, стоянки;
- влияние на природный ландшафт.

Кроме необходимости согласования перечисленных физических параметров отдельных объектов, в границах зоны действия ограничений по условиям охраны территорий исторического центра Тарского городского поселения вводятся функциональные ограничения на виды и параметры использования территории, которые имеют целью уберечь данную территорию от морального разрушения, девальвации её духовной ценности.

В соответствии с этими принципами, в пределах зоны действия ограничений по условиям охраны территорий исторического центра Тарского городского поселения запрещено размещать:

- объекты, связанные с единовременным пребыванием больших масс людей (2 000 человек и более);
- объекты, постоянно связанные с привлечением для их эксплуатации большегрузного автотранспорта;

- крупные автостоянки (требующие расчистки уже сложившихся открытых пространств или за счёт озеленённых территорий).

Строительство и реконструкция зданий и сооружений в зоне действия ограничений по условиям охраны территорий исторического центра Тарского городского поселения осуществляется на основании проектной документации, подготовленной с учетом повышенных требований к архитектурным решениям, требований сохранности объектов культурного наследия и обеспечения их благоприятного визуального восприятия в историческом архитектурно-ландшафтном окружении и природной среде.

В общественно-деловых зонах, расположенных в границе зоны действия ограничений по условиям охраны территорий исторического центра Тарского городского поселения высота построек устанавливается в 2-3 этажа, материал наружных стен – кирпич.

Охранные зоны

1) В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2) Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

3) В пределах границы городского поселения установлены охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры: охранный зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии); охранный зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов); охранный зона линий и сооружений связи; охранный зона тепловых сетей.

Санитарно-защитные зоны

1) В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2) Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

3) Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

4) Размещение объектов в санитарно-защитных зонах допускается с учетом требований Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

В целях охраны от загрязнения водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены устанавливаются Землепользование и застройка в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса

Для поддержания проток рек в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования.

Режим использования территории в границах водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы определяется Водным кодексом Российской Федерации.

Береговая полоса

Режим использования определяется Водным кодексом Российской Федерации.

Зоны затопления и подтопления

1) В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы в соответствии с «Водным кодексом Российской Федерации» от 03.06.2006 № 74-ФЗ.

2) Границы зон затопления, подтопления определяются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Водным кодексом Российской Федерации в границах **зон затопления, подтопления** запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

В целях предотвращения негативного воздействия вод на определенные территории и объекты и ликвидации его последствий рекомендуются следующие мероприятия по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в рамках осуществления водохозяйственных мероприятий:

1) предупредительные и послепаводковые обследования территорий, подверженных негативному воздействию вод, и водных объектов;

2) ледокольные, ледорезные и иные работы по ослаблению прочности льда и ликвидации ледовых заторов;

3) восстановление пропускной способности русел рек (дноуглубление и спрямление русел рек, расчистка водных объектов);

4) уположивание берегов водных объектов, их биогенное закрепление, укрепление песчано-гравийной и каменной наброской, террасирование склонов.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

Придорожные полосы

Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются. Правила установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регламентируется действующим законодательством Российской Федерации.

Особо охраняемые природные территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы)

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) градостроительные регламенты не устанавливаются,

а использование таких земель определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий, устанавливаются на основании Федерального закона от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», иных нормативных правовых актов Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актов города Омска и описываются в паспортах памятников природы и положениях об особо охраняемых природных территориях в зависимости от категории и вида особо охраняемых природных территорий, а также экологической и рекреационной ценности природных участков, функциональных зон.

В целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. После утверждения в установленном порядке охранных зон или округов для особо охраняемых природных территорий в настоящие Правила вносятся изменения в части границ таких зон, а также описания ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах таких зон или округов.

На территории поселения отсутствуют особо охраняемые природные территории

8) приаэродромная территория;

10) зона охраняемого военного объекта, охранный зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

Месторождения полезных ископаемых

1) Ограничения назначаются с целью сохранения и рационального использования природных ресурсов.

2) Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности: закон Российской Федерации «О недрах» от 03.03.1995 № 27-ФЗ.

3) Строительство объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных за границами населенных пунктов, размещение подземных сооружений за границами населенных пунктов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки.

4) Застройка земельных участков, которые расположены за границами населенных пунктов и находятся на площадях залегания полезных ископаемых, а также размещение за границами населенных пунктов в местах залегания полезных ископаемых подземных сооружений допускается на основании разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа. Выдача такого разрешения может осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

5) Самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращается без возмещения произведенных затрат и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

6) При строительстве объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в пределах границ населенных пунктов, получение застройщиками заключений федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки, разрешений на застройку земельных участков, расположенных на площадях залегания полезных ископаемых, не требуется.

7) Предоставление земельных участков под разработку месторождений на землях населенных пунктов допускается после возмещения стоимости объектов недвижимого имущества и земельных участков.

6.11 Зоны действия опасных природных или техногенных процессов.

Зоны действия опасного природного или техногенного процесса - обстановки на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. К перечню возможных чрезвычайных ситуаций относятся:

1) чрезвычайные ситуации техногенного характера: состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде. На территории поселения радиационно – опасных объектов, химически-опасных объектов - нет. Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций - на территории поселения:

-чрезвычайные ситуации на транспорте;

-чрезвычайные ситуации на коммунальных системах жизнеобеспечения.

2) чрезвычайные ситуации природного характера: обстановка на определенной территории сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация. Опасное природное явление – событие природного происхождения (геологического, гидрологического, метеорологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. На территории поселения имеется вероятность возникновения опасных метеорологических явлений, последствия от которых могут привести к возникновению пожаров, гололеда.

6.12 Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

1. Виды и состав территориальных зон устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом и действующим законодательством.

2. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

5. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ (или) вида использования земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

6.13 Территории, к которым предъявляются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства.

1. Территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства могут отображаться как на карте градостроительного зонирования, так и на отдельной карте и выделяются при необходимости.

2. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и правил благоустройства территорий.

4. В градостроительном регламенте могут быть установлены параметры объектов капитального строительства:

1) объемно-пространственные характеристики, определяющие размер, форму, функциональное назначение, местоположение в границах земельного участка;

2) архитектурно-стилистические характеристики объектов капитального строительства содержат информацию об элементах фасадов, иных наружных частей капитального строительства;

3) требования к цветовым решениям путем перечисления цветов и оттенков для отделки фасадов с указанием палитры;

4) требования к отделочным и (или) строительным материалам путем перечисления материалов для отделки фасадов и приемов улучшения декоративных качеств фасадов;

5) требования к размещению технологического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях с целью улучшения декоративных качеств фасадов при размещении технических устройств;

6) требования к подсветке с перечислением архитектурных приемов внешнего освещения фасадов и цветов, а также оттенков такого освещения с указанием палитры.

5. В случае разработки проектной документации на объект капитального строительства, планируемого к размещению на территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику необходимо соблюдать градостроительные регламенты.

6. Решения в части архитектурно-градостроительного облика приведенные в проектной документации подлежат согласованию по правилам установленным Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

7. В границах Тарского городского поселения сформированы территории (АГО-1, АГО-2) к которым предъявляются требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства установлены:

6.14 Градостроительные регламенты и их применение.

1. Для каждого вида территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются 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 документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

6.15 Территориальные зоны на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

6.16 Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими установленному настоящими Правилам градостроительному регламенту в случаях, когда они:

1) имеют виды использования, которые включены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют виды использования, которые включены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах, водоохранных и иных охранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют размеры и параметры меньше или больше значений, установленных настоящими градостроительными регламентами.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства сформированные до вступления в силу настоящего градостроительного регламента могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие.

Исключение составляют не соответствующие одновременно настоящим Правилам и техническим регламентам, земельные участки и объекты капитального строительства, существование или использование которых опасно для жизни или здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим земельным участкам и объектам капитального строительства в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

3. Реконструкция существующих объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом (по видам разрешенного использования и параметрам разрешенного

строительства, реконструкции) или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным настоящими Правилами.

4. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

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

6.17 Линии градостроительного регулирования

Линии градостроительного регулирования – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями.

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.

6.18 Зоны планируемой жилой застройки

Зоны планируемой жилой застройки предназначены для перспективного освоения в соответствии с картой градостроительного зонирования поселения для размещения объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

6.19 Зоны ограниченной застройки.

Зоны ограничения застройки (санитарно-защитные зоны) отдают территорию предприятий производственно-коммунального, сельскохозяйственного назначения, зон специального назначения, водоохраных зон от территории жилой застройки, общественно-деловых зон.

6.20 Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон.

1. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

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

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

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

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

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

6.21 Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых, производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктуры, рекреационных зон, зон сельскохозяйственного использования.

Определяются действующим законодательством, нормативно-правовыми актами, действующими на территории сельского поселения и градостроительными регламентами.

1. Не соответствующий градостроительному регламенту минимальный отступ от границы земельного участка допускается в случае реконструкции объекта капитального строительства, при которой не изменяется местоположение объекта капитального строительства относительно указанной границы земельного участка. При этом иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом, подлежат обязательному применению.

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

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

4. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

5. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

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

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

6. Не соответствующий градостроительному регламенту минимальный отступ от границы земельного участка допускается в случае реконструкции объекта капитального строительства, при которой не изменяется местоположение объекта капитального строительства относительно указанной границы земельного участка. При этом иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренные градостроительным регламентом, подлежат обязательному применению.

6.22 Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения.

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются лицам, осуществляющим соответствующую деятельность.

3. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

6.23 Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования.

1. Территории общего пользования (земельные участки общего пользования) — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а также собственником соответствующего земельного участка. Территории (земельные участки) общего пользования не подлежат приватизации, границы их отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий

2. К территориям общего пользования относятся территории занятые:

1) площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, парками, лесопарками, водными объектами общего пользования, береговой полосой и другие.

2) части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов.

3. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

6.24 Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения.

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с действующим законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории поселения.

Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе Администрации Тарского муниципального района и по инициативе заинтересованных лиц определяется действующим законодательством и нормативно-правовыми актами, действующими на территории поселения.

6.25 Публичные сервитуты.

1. Администрация Тарского городского поселения вправе принимать муниципальные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут) для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных статьей 39.37 Земельного кодекса РФ;

9) размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также – инженерные сооружения);

10) складирование строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

11) устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройство пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

12) размещение автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

13) проведение инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведение инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных пунктом 9 части 1 настоящей статьи.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах 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. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, Омской области и муниципальными правовыми актами Тарского городского поселения.

6.26 Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земель для государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 №561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных и муниципальных нужд», законодательством Омской области, локальными нормативными актами.

2. Муниципальными нуждами Тарского городского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, объектов капитального строительства являются:

1) необходимость строительства:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Тарского городского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

3. Градостроительным основанием для принятия органами местного самоуправления решений об изъятии земельных участков, объектов капитального строительства для муниципальных нужд является утвержденный в установленном законодательством порядке Генеральный план, а также иные документы, определяющие границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и (или) объектов, на них расположенных, в порядке, установленном законодательством

4. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 2 статьи 35 настоящих Правил, а также земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

5. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

6. Градостроительным основанием для принятия органами местного самоуправления Тарского городского поселения решений о резервировании земель для муниципальных нужд является утвержденный в установленном законодательством порядке Генеральный план, который определяет зоны планируемого размещения объектов для муниципальных нужд.

7. В соответствии с частью 3 статьи 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

8. В соответствии с градостроительным законодательством со дня вступления в силу Генерального плана не допускается предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, расположенных в пределах зон резервирования, определенных для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд.

9. Принимаемое органами местного самоуправления Тарского городского поселения решение о резервировании должно содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земель является наличие муниципальных нужд;

2) карту, отображающую границы зоны резервирования;

3) перечень земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков объектов капитального строительства.

4) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

5) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

10. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, определенных для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке решение о резервировании.

11. Решение о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд поселения принимаются Главой Тарского городского поселения.

6.27 Градостроительная ценность территории поселения. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий поселения посредством дифференциации земельных платежей

1. Градостроительная ценность территории - мера способности территории (недвижимости) удовлетворять необходимым общественным требованиям к ее состоянию и использованию входит в документацию территориального планирования и используется для экономического регулирования градостроительной деятельности.

2. Зонирование территории по градостроительной ценности производится с учетом следующих факторов:

1) местоположение;

2) доступность к центру населенного пункта, местам трудовой деятельности, объектам социального и культурно-бытового обслуживания населения;

3) уровень развития инженерной инфраструктуры и благоустройства территории;

4) уровень развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания населения;

5) эстетическая, историческая ценность застройки и ландшафтная ценность территории;

6) состояние окружающей среды;

7) инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

8) рекреационная ценность территории и другие.

3. Инвестиционная привлекательность территории поселения обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальных инфраструктур.

6.28 Муниципальный земельный контроль.

1. Муниципальный земельный контроль ведется в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществления мероприятий по изучению состояния земель, планирования и организации рационального использования земель, образования новых и упорядочения существующих объектов землеустройства и установления их границ на местности (территориальное землеустройство).

2. Органы местного самоуправления организуют и осуществляют муниципальный контроль за соблюдением требований, установленных муниципальными правовыми актами, принятыми по вопросам местного значения, а в случаях, если соответствующие виды контроля отнесены федеральными законами к полномочиям органов местного самоуправления, также муниципальный контроль за соблюдением требований, установленных федеральными законами, законами Омской области.

6.29 Основные принципы организации застройки территории поселения.

1. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Омской области, генеральным планом поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории Поселения правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Строительство объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

4. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

5. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

6. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента.

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

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

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

6.30 Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

6.31 Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

1. Инженерная подготовка территории поселения осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории поселения от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов,

затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

6.32 Проектная документация объекта капитального строительства.

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Рабочая документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели, в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, их частей. Рабочая документация разрабатывается на основании проектной документации. Подготовка проектной документации и рабочей документации может осуществляться одновременно.

3. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

6.33 Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в статье 49 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится, в соответствии с действующим законодательством, Администрацией Тарского городского поселения.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

6.34 Выдача разрешения на строительство.

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

6.35 Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.

1. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования, критерии отнесения к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе в случае, указанном в части 11 статьи 52 Градостроительного Кодекса Российской Федерации;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

4.3) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

4.4) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 1,2 мегапаскаля включительно;

4.5) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

2. Условиями для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории поселения являются:

1) наличие свободной территории;

2) согласование с заинтересованными лицами в случае, если объект, не являющийся объектом капитального строительства, непосредственно затрагивает их интересы;

3) согласование с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения на размещение (установку) на данном земельном участке объекта, не являющегося объектом капитального строительства.

3. Размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ограничивается в зонах охраны объектов культурного наследия, территориях, занимаемых зелеными насаждениями и в водоохранных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

4. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загромождает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства, ближе 15 метров от окон зданий, за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

5. К объектам, не являющимся объектами капитального строительства, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

6. Высота объектов, не являющихся объектами капитального строительства, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

7. Внешний вид объектов, не являющихся объектами капитального строительства, должен отвечать архитектурно-художественным требованиям.

8. Применение типовых проектов разрешается только по согласованию с Администрацией Тарского городского поселения, а в остальных случаях выполняются индивидуальные проекты с учетом конкретной градостроительной ситуации.

9. В случае необходимости установки отдельных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для мелкорозничной торговли, на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из объектов, не являющихся объектами капитального строительства, обязательно устройство общественных туалетов.

10. Для строительства (изготовления) объекта, не являющегося объектом капитального строительства, предназначенного для торговли и услуг, применяются любые современные материалы. Предпочтение следует отдавать легким металлическим конструкциям с остеклением из витринного стекла и облицовкой современными отделочными материалами. Допускается использование других материалов, имеющих качественную и прочную окраску, отделку.

11. В случае если объект, не являющийся объектом капитального строительства, установлен до вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу объекта, не являющегося объектом капитального строительства, необходимо осуществить модернизацию внешнего вида объекта, не являющегося объектом капитального строительства: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

12. Модернизация объекта, не являющегося объектом капитального строительства, осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке.

13. Территория, занимаемая объектами, не являющимися объектами капитального строительства, а также прилегающая территория должны быть благоустроены в соответствии с проектом. Не допускается принятие в эксплуатацию законченных строительством объектов, не являющихся объектами капитального строительства, без выполнения работ по благоустройству. В состав работ по благоустройству должны, как правило, входить работы по устройству тротуаров, водоотводов, освещения, малых архитектурных форм, а также работы по посадке деревьев и кустарников, устройству газонов и цветников.

14. Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 3,6 x 6,0 м.

15. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, предназначенные для торговли и услуг, должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

16. Разрешение на установку объекта, не являющегося объектом капитального строительства, оформляется на конкретное физическое или юридическое лицо. При совершении сделок купли-продажи объекта, не являющегося объектом капитального строительства, находящегося на землях муниципальной собственности, новый владелец обязан переоформить разрешение на эксплуатацию в Администрации Тарского городского поселения.

17. Не требуется переоформление разрешения на установку и эксплуатацию объектов, не являющихся объектами капитального строительства, при переходе права пользования

земельным участком вместе с расположенными на нем объектами, не являющимися объектами капитального строительства.

18. Для получения разрешения на установку объектов, не являющихся объектами капитального строительства, на территории поселения:

1) юридические лица направляют в адрес Главы городского поселения заявление на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью. В заявлении указываются:

а) наименование юридического лица, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;

б) предполагаемые месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

в) тип, описание и технические характеристики объектов, не являющихся объектами капитального строительства;

д) краткое технико-экономическое обоснование;

е) к заявлению должны быть приложены копии правовых документов на земельный участок;

2) физические лица направляют в адрес Главы городского поселения, на территории которого предполагается установить объект, не являющийся объектом капитального строительства, заявление, в котором указываются:

а) фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;

б) паспортные данные;

в) предполагаемые месторасположение и целевое использование объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

г) тип, описание и технические характеристики объекта, не являющегося объектом капитального строительства;

д) краткое технико-экономическое обоснование;

е) копии правовых документов на земельный участок.

19. Заявления от юридических и физических лиц с прилагаемыми документами регистрируются и направляются в комиссию для рассмотрения возможности предварительного согласования земельного участка для установки или размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства. Заявление должно быть рассмотрено в течение 15 дней с момента поступления.

20. Комиссия решает вопрос о возможности установки или размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, на предлагаемом земельном участке с учетом требований настоящих Правил.

21. В случае отрицательного решения заявителю направляется уведомление.

22. В случае положительного решения Администрация Тарского городского поселения согласовывает место размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, и информирует об этом заявителя.

23. Проект размещения объекта, не являющегося объектом капитального строительства, в обязательном порядке должен быть согласован с управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Омской области, органом архитектуры и градостроительства.

24. При оформлении разрешения на размещение автостоянки дополнительно требуются заключения представителей органа исполнительной власти Омской области, уполномоченного в сфере экологии, Государственной инспекции по безопасности дорожного движения.

6.36 Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.

Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.12.2021 № 2161 «Об

утверждении общих требований к организации и осуществлению регионального государственного строительного надзора, внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 г. № 1087 и признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

6.37 Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется после подписания акта приемки объекта капитального строительства на основании заявления застройщика.
2. Порядок рассмотрения и выдачи разрешения определяется статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для внесения сведений в единый государственный реестр прав построенного объекта капитального строительства.

6.38 Контроль за осуществлением застройки на территории поселения.

Администрация Тарского городского поселения в пределах своих компетенций осуществляют контроль за соблюдением органами местного самоуправления и иными субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащих в законодательстве, документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентах.

6.39 Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Тарского городского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.
3. Со дня вступления в силу настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6.40 Вступление в силу Правил.

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования в «Официальном бюллетене органов местного самоуправления Тарского городского поселения Тарского муниципального района Омской области» и размещаются на официальном сайте Тарского городского поселения Омской области в сети «Интернет».
2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.