

Часть II Карты градостроительного зонирования

- Статья 22 Карта градостроительного зонирования территории Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области**
- 1 Карта градостроительного зонирования территории Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

Статья 23 Тематические карты и схемы, применяемые для целей регулирования землепользования и застройки Магистрального сельского поселения

1 Равнозначно с картой градостроительного зонирования территории Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области, указанной в статье 22 настоящих Правил, для целей регулирования землепользования и застройки территории поселения применяется карта зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области.

Часть III Градостроительные регламенты

Глава 8 Градостроительные регламенты

Статья 24 Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области

1 Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Омской области и порядке его изменения», законом Омской области от 30.07.2004 № 548-ОЗ «О границах и статусе муниципальных образований Омской области», Уставом Магистрального сельского поселения Омского муниципального района Омской области Магистральное сельское поселение наделено статусом сельского поселения, в состав которого входят следующие населенные пункты:

- п. Магистральный;
- с. Ребровка;
- д. Зеленое Поле.

2 С учетом сложившейся планировки территории Магистрального сельского поселения и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, на территории поселения выделены следующие виды территориальных зон, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые (предназначены для проживания населения);
- общественно-деловые (предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан);
- производственные (предназначены для размещения промышленных и коммунальных и складских объектов);
- инженерной и транспортной инфраструктур (предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи);
- сельскохозяйственного использования (предназначены для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения);
- рекреационного назначения (территории, занятые городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а так же иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом);
- специального назначения (территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами размещения отходов потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах);

- зоны резервных территорий (резервные территории, предназначенные для перспективного развития населенных пунктов за пределами расчетного срока генерального плана поселения, а также территории, на которых осуществление хозяйственной деятельности маловероятно или невозможно).

3 На территории Магистрального сельского поселения, в зависимости от характера застройки, выделены следующие виды **жилых зон**:

ЖИ- зона застройки индивидуальными жилыми домами.

ЖМ- зона застройки малоэтажными жилыми домами (не выше 3 этажей).

4 В состав **общественно-деловых зон** включены:

ОД- зона делового, общественного и коммерческого назначения.

ОЗ- зона размещения объектов здравоохранения.

ОН- зона размещения объектов науки, образования и просвещения.

ОК- зона размещения объектов культуры.

5 Виды **производственных зон** установлены в зависимости от предусматриваемых видов использования и ограничений на использование данных территорий:

ПП- производственная зона.

ПК- коммунально-складская зона.

6 Виды **зон инженерной и транспортной инфраструктур** установлены в зависимости от видов транспорта и объектов их инфраструктуры:

Т.А- зона автомобильного транспорта.

7 **Зоны сельскохозяйственного использования** установлены на землях, предоставленных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения:

СхУ- зона сельскохозяйственных угодий.

СхД- зона дачного хозяйства.

СхО- зона размещения объектов обслуживания сельского хозяйства.

СхЛ- зона защитных лесов.

8 Виды **зон рекреационного назначения** установлены в соответствии с характером и интенсивностью использования данных территорий:

РС- зона объектов физкультуры и спорта.

РО- зона объектов прогулок и отдыха.

ГЛ- зона городских лесов.

9 **Зоны специального назначения** охватывают территории, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также, использование которых невозможно без установления специальных норм и правил:

СК- зона кладбищ.

10 **Зоны резервных территорий** охватывают территории, предназначенные в качестве резервных территорий, для возможного развития населенных пунктов за пределами расчетного срока генерального плана поселения, а также территории, на которых осуществление хозяйственной деятельности маловероятно или невозможно:

ЗР- зона резервных территорий.

11 В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории Магистрального сельского поселения выделены следующие земли, на которые градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, не устанавливаются:

ЗЛФ- земли лесного фонда.

ЗППВ- земли, покрытые поверхностными водами.

СХН- сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

12 Градостроительные регламенты, определенные статьями 25-32 настоящих Правил, устанавливаются при условии перевода категорий земель, указанных в части 11 настоящей статьи Правил, в земли иных категорий.

13 Условие, обозначенное в части 12 настоящей статьи Правил, в том числе распространяется на указанные в части 11 настоящей статьи Правил земли, расположенные в границах населенных пунктов.

Статья 25 Градостроительные регламенты. Жилые зоны

ЖИ **Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки,

посредством преимущественного размещения отдельно стоящих многоквартирных домов не выше трех этажей с приквартирными участками и без них.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
индивидуальное жилищное строительство	2.1	спорт	5.1	- сады, огороды, палисадники; - дворовые постройки (мастерские, сарай, бани); - сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и так далее); - индивидуальные гаражи на приквартирных участках на 1-2 легковых автомобиля; - встроенные в жилые дома гаражи на 1-2 легковых автомобиля; - инженерные сети и сооружения; - площадки для мусоросборников; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - скверы, аллеи.
приусадебный участок личного подсобного хозяйства	2.2	магазины	4.4	
блокированная жилая застройка	2.3	бытовое обслуживание	3.3	
обслуживание жилой застройки	2.7	социальное обслуживание	3.2	
образование и просвещение	3.5	здравоохранение	3.4	
		культурное развитие	3.6	
		религиозное использование	3.7	
		общественное питание	4.6	

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- 1) площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства: от 400 м² до 1500 м², личного подсобного хозяйства от 400 м² до 2000 м², максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 2,5 га;
- 2) расстояние от границ землеуладения до строения, а также между строениями:
 - 2.1) между фронтальной границей участка и основным строением – до 6 м;
 - 2.2) расстояние от основного строения до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 м;
 - красной линии проездов не менее чем 3 м;
 - 2.3) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;
 - 2.4) от границ соседнего участка до:
 - основного строения – не менее 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
 - открытой стоянки – 1 м;
 - отдельно стоящего гаража – 1 м;
 - стволов высокорослых деревьев – 4 м;
 - стволов среднерослых деревьев – 2 м;
 - кустарников – 1 м;
 - 2.5) расстояние от гаража до жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке, не менее 6 м;
 - 2.6) расстояние между хозяйственными постройками должно быть не менее 2 м;
 - 2.7) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными

правилами содержания территорий населенных мест (№ 4690-80) (СанПиН 42-128-4690-88);

- 2.8) допускается блокирование хозяйственных построек по границам земельных участков, при условии согласия домовладельцев и при устройстве брандмауэрных (противопожарных) стен;
- 2.9) постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным многоквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

Примечания:

- а) расстояния измеряются до наружных граней стен строений;
- б) допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома с учетом противопожарных требований;
- 3) высота зданий:
- 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;
- 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
- 3.3) исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) вспомогательные строения, за исключением гаражей и автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается;
- 5) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м;
- 6) максимальный процент застройки для односемейных жилых домов - 60 %, для блокированных двухсемейных жилых домов - 80 %;
- 7) при возведении любых построек должны соблюдаться противопожарные расстояния между постройками, расположенными на одном и соседних участках в зависимости от степени огнестойкости возводимых построек;
- 8) размещение бань, саун допускается при условии канализования стоков.

ЖМ Зона застройки малоэтажными жилыми домами (не выше 3 этажей)

1 Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов средней плотности с размещением многоквартирных (двух и более квартир) жилых домов этажностью не выше трех этажей.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
среднеэтажная жилая застройка	2.5	общественное питание	44.6	- блокированная жилая застройка (дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющие общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов более десяти); - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - физкультурно-оздоровительные сооружения; - открытые стоянки для временного хранения
блокированная жилая застройка	2.3	спорт	5.1	
обслуживание жилой застройки	2.7	малоэтажная жилая застройка	2.1	
образование и просвещение	3.5	магазины	4.4	
		деловое управление	4.1	
		коммунальное обслуживание	3.1	
		общественное управление	3.8	
		бытовое обслуживание	3.3	

	социальное обслуживание	3.2	транспортных средств (гостевые и открытые); - инженерные сети и сооружения; - площадки для мусоросборников; - аллеи, скверы, бульвары.
	религиозное использование	3.7	

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны застройки малоэтажными жилыми домами (не выше 3 этажей):

- 1) минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – 75 м²;
- 2) минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 м² на 1 человека;
- 3) высота зданий:
 - 3.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;
 - 3.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;
 - 3.3) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 4) предприятия обслуживания, основных видов разрешенного вида использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входу для посетителей располагаются со стороны улицы;
- 5) максимальный процент застройки 50 %.

Статья 26 Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

ОД Зона делового, общественного и коммерческого назначения

1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования центров, связанных осуществлением управления делового, общественного и коммерческого назначения и с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения, размещения объектов для оказания гражданам социальной помощи, бытовых услуг и обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами на территории поселения.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны делового, общественного и коммерческого назначения:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
деловое управление	4.1	обслуживание автотранспорта	4.9	- автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые); - аптеки; - площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - инженерные сети и сооружения; - общественные туалеты; - скверы, аллеи.
торговые центры	4.2	развлечения	4.8	
магазины	4.4	коммунальное обслуживание	3.1	
банковская и страховая деятельность	4.5	спорт	5.1	
общественное питание	4.6	общественное питание	4.6	
рынки	4.3	деловое управление	4.1	
гостиничное обслуживание	4.7			
бытовое обслуживание	3.3			
культурное развитие	3.6			
общественное управление	3.8			

спорт	5.1		
социальное обслуживание	3.2		
здравоохранение	3.4		
общее пользование территории	12.0		
обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
образование и просвещение	3.5		
общественное управление	3.8		
ветеринарное обслуживание	3.10		

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства общественно-деловой зоны:

- 1) для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений не более 10 % площади первого этажа дома;
- 2) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона;
- 3) площадь озеленения и благоустройства земельных участков – не менее 40 % территории;
- 4) максимальный процент застройки 50 %.

ОЗ Зона размещения объектов здравоохранения

1 Зона размещения объектов здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий размещения зданий, сооружений, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи на территории поселения.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства общественно-деловой зоны учреждений здравоохранения:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
здравоохранение	3.4	социальное обслуживание	3.2	- размещение служебных гаражей, парковок для автомобилей сотрудников и посетителей; - аптеки; - молочные кухни; - размещение подсобных и коммунальных строений, сооружений; - общественные туалеты; - объекты пожарной охраны; - объекты благоустройства и обслуживания зданий и сооружений; - инженерные сети и сооружения.
		религиозное использование	3.7	
		магазины	4.4	
		общественное питание	4.6	
		бытовое обслуживание	3.3	

ОН Зона размещения объектов науки, образования и просвещения

1 Зона размещения объектов науки, образования и просвещения выделена для обеспечения правовых условий размещения научно-исследовательских и проектных институтов, научных и опытно-конструкторских центров; учреждений дошкольного образования; начального, среднего общего и среднего специального образования; учреждений специального образования;

общества знаний; учреждения высшей школы; учреждения, специализирующиеся на переподготовке и повышении квалификации специалистов на территории поселения.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны размещения объектов науки, образования и просвещения:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
образование и просвещение	3.5	спорт	5.1	<ul style="list-style-type: none"> - размещение парковок для автомобилей; - размещение вспомогательных, подсобных, спортивных строений, сооружений; - размещение детских, игровых и спортивных площадок, детских игровых комплексов; - общественные туалеты; - объекты пожарной охраны; - объекты благоустройства и обслуживания зданий и сооружений; - инженерные сети и сооружения.
		обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
		здравоохранение	3.4	
		культурное развитие	3.6	

ОК Зона размещения объектов культуры

1 Зона размещения объектов культуры выделена для размещения зданий и сооружений музеев, выставочных залов, домов культуры, художественных галерей, библиотек, кинотеатров и кинозалов, цирков, устройство площадей для празднеств и гуляний на территории поселения.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны размещения объектов культуры:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
культурное развитие	3.6	обслуживание автотранспорта	4.9	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения индивидуальных автомобилей (гостевые и открытые); - площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; - инженерные сети и сооружения; - общественные туалеты; - скверы, аллеи.
развлечения	4.8			
магазины	4.4			
общественное питание	4.6			
социальное обслуживание	3.2			

Статья 27 Градостроительные регламенты. Производственные зоны

III Производственная зона

1 Производственная зона выделена для размещения производственных и административных зданий, строений и сооружений, обслуживающих производственные объекты соответствующего класса.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производственной зоны:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
производственная деятельность	6.0	магазины	4.4	<ul style="list-style-type: none"> - пункты оказания первой медицинской помощи; - общественное питание в целях обслуживания производственной
обслуживание автотранспорта	4.9	связь	6.8	
коммунальное	3.1	хранение и	1.15	

обслуживание		переработка сельскохозяйственной продукции		деятельности; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - объекты благоустройства зданий и сооружений; - общежития, связанные с производством работ; - объекты пожарной охраны; - помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий.
деловое управление	4.1			

Примечание: - Выбор указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможен только в случае, если размещение производственного или коммунального объекта не накладывает дополнительные ограничения на близлежащую территорию и (или) не увеличивает санитарно-защитную зону, определенную настоящими Правилами. При этом размер санитарно-защитной зоны определяется по проектам, утвержденным в установленном порядке, а в случае отсутствия таких проектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства производственной зоны:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории.

ПК Коммунально-складская зона

1 Коммунально-складская зона выделена для размещения объектов коммунального и складского назначения, в том числе объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, не накладывающих и накладывающих минимальные ограничения на прилегающую территорию, за исключением объектов обслуживающих сельскохозяйственного производства.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства коммунально-складской зоны*:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
коммунальное обслуживание	3.1	магазины	4.4	- пункты оказания первой медицинской помощи; - объекты бытового обслуживания; - типографии; - авторазборные предприятия; - общественное питание в целях обслуживания производственной деятельности; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - объекты благоустройства зданий и сооружений.
деловое управление	4.1			
склады	6.9			
обслуживание автотранспорта	4.9			
связь	6.8			
энергетика	6.7			

Примечание: * - Выбор указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможен только в случае, если размещение производственного или коммунального объекта не накладывает дополнительные ограничения на близлежащую территорию и (или) не увеличивает санитарно-защитную зону, определенную настоящими Правилами. При этом размер санитарно-защитной зоны определяется по проектам, утвержденным в установленном порядке, а в случае отсутствия таких проектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства коммунально-складской зоны:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории.

Статья 28 Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон инженерной и транспортной инфраструктур только в случае, если они не являются территориями общего пользования.

Т.А Зона автомобильного транспорта

1 К зоне автомобильного транспорта относятся территории автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны автомобильного транспорта:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
автомобильный транспорт	7.2	магазины	4.4	- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - объекты благоустройства; - земельные участки, предоставленные для размещения шумозащитных инженерных сооружений и лесонасаждений; - общественные туалеты.
обслуживание автотранспорта	4.9	деловое управление	4.1	
		коммунальное облуживание	3.1	
		склады	6.9	

Статья 29 Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СхУ Зона сельскохозяйственных угодий

1 К зоне сельскохозяйственных угодий относятся сельскохозяйственные угодья: пашни (пары) для производства зерновых культур, кормовых культур, луга, пастбища для выпаса скота и сенокосения.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны сельскохозяйственных угодий *:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	- инженерные сети и сооружения; - благоустройство

растениеводство	1.1	магазины	4.4	территории.
скотоводство	1.8			

Примечание: * - Выбор указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможен только при условии, если такие виды не накладывают дополнительных ограничений на прилегающую территорию.

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны сельскохозяйственных угодий:

- 1) площадь земельного участка для: ведения: крестьянского (фермерского) хозяйства – от 400 м² до 1000000 м²; личного подсобного хозяйства от 400 м²;
- 2) максимальный размер общей площади земельных участков, которые могут находиться одновременно на праве собственности и (или) ином праве у граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, устанавливается в размере 2,5 га.

СхД Зона дачного хозяйства

1 Зона дачного хозяйства предназначена для размещения отдельно стоящих одноквартирных дачных домов с количеством этажей не более трех и выращивание на дачном участке плодовых, ягодных, декоративных растений, ягодных и овощных культур.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны дачного хозяйства:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные наименование
наименование	код	наименование	код	
1	2	3	4	5
садоводство	1.5	магазины	4.4	<ul style="list-style-type: none"> - пункты оказания первой медицинской помощи; - противопожарные водоемы; - водозаборы; - размещение парковок, стоянок для автомобилей; - садовые дома, не предназначенные для постоянного проживания; - индивидуальные бани, сауны; - парники, теплицы, оранжереи; - емкости для хранения воды; - площадки для сбора мусора; - хозяйственные постройки; - индивидуальные гаражи или навесы на придомовых участках на 1-2 легковых автомобиля; - инженерные сети и сооружения; - дома сторожей; - благоустройство территории.
овощеводство	1.3			
размещение дачных и садовых домов	2.1			

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны дачного хозяйства:

- 1) площадь земельного участка от 400 м² до 1500 м²;
- 2) расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки;
- 3) расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1) расстояние от основного строения до:
 - красной линии улицы не менее чем 5 м;
 - красной линии проездов не менее чем 3 м;
 - 3.2) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м;

- 3.3) от границ соседнего участка до:
 - основного строения – не менее 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений – 1 м;
 - до постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
 - стволов высокорослых деревьев – 4 м;
 - стволов среднерослых деревьев – 2 м;
 - кустарников – 1 м;
- 3.4) от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89^{*};
- 4) высота зданий:
 - 4.1) для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 13,6 м;
 - 4.2) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли – не более 7 м;
 - 4.3) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;
- 5) вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основным строением со стороны улиц не допускается;
- 6) ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные участки: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

СхО Зона размещения объектов обслуживания сельского хозяйства

1 Зона размещения объектов обслуживания сельского хозяйства предназначена для размещения объектов первичной переработки сельскохозяйственной продукции, объектов для хранения и эксплуатации сельскохозяйственной техники, амбаров, силосных ям, башен, захоронения отходов сельскохозяйственного производства.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны размещения объектов обслуживания сельского хозяйства:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
научное обеспечение сельского хозяйства	1.14	магазины	4.4	- объекты пожарной охраны; - инженерные сети и сооружения; - помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий; - общественное питание в целях обслуживания сельскохозяйственных объектов; - размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения их вывоза или утилизации; - благоустройство территории.
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	деловое управление	4.1	
обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	связь	6.8	
ветеринарное обслуживание	3.10			
питомники	1.17			

Примечание: * - Выбор указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможен только в случае, если размещение сельскохозяйственного объекта не накладывает дополнительные ограничения на близлежащую территорию и (или) не увеличивает санитарно-защитную зону, определенную настоящими Правилами. При этом размер санитарно-защитной зоны определяется по проектам, утвержденным в установленном порядке, а в случае отсутствия таких проектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства зоны размещения объектов обслуживания сельского хозяйства:

- 1) размещение новых и реконструкция существующих сельскохозяйственных предприятий должны производиться на основании предпроектных проработок и исследований либо проекта, получивших положительные заключения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- 2) максимальный процент застройки – 30 %;
- 3) площадь озеленения – не менее 60 % территории.

СхЛ Зона защитных лесов

1 Зона защитных лесов предназначена для размещения лесных насаждений, предназначенных для защиты сельскохозяйственных земель и объектов от воздействия вредных явлений (в том числе зеленых насаждений специального назначения, расположенных в санитарно-защитных зонах).

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны защитных лесов:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
охрана природных территорий	9.1			
резервные леса	10.4			

Статья 30 Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения

Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зон рекреационного назначения только в случае, если они не являются территориями общего пользования.

РС Зона объектов физкультуры и спорта

1 Зона объектов физкультуры и спорта предназначена для размещения зданий и сооружений, предназначенных для занятия спортом (в том числе, спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов), устройства площадок для занятия спортом (беговых дорожек, теннисных кортов, полей для спортивных игр и др.), размещения объектов для хранения спортивного инвентаря и оборудования.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны объектов физкультуры и спорта:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
спорт	5.1	обслуживание автотранспорта	4.9	<ul style="list-style-type: none"> - объекты пожарной охраны; - помещения обслуживающего персонала; - объекты освещения; - инженерные сети и сооружения; - сооружения, связанные с организацией отдыха (скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха); - общественные туалеты; - открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.
магазины	4.4	бытовое обслуживание	3.3	
общественное питание	4.6			
гостиничное обслуживание	4.7			
общее пользование территории	12.0			

РО Зона объектов прогулок и отдыха

1 Зона объектов прогулок и отдыха выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны объектов прогулок и отдыха:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
отдых	5.0	магазины	4.4	- объекты пожарной охраны; - объекты освещения; - инженерные сети и сооружения; - мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции; - сооружения, связанные с организацией отдыха (скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха); - общественные туалеты; - открытые стоянки для временного хранения транспортных средств.
общее пользование территории	12.0	общественное питание	4.6	
общее пользование водными объектами	11.1	спорт	5.1	
охрана природных территорий	9.1			
развлечения	4.8			

ГЛ Зона городских лесов

1 Зона городских лесов включает в себя леса, лесопарки в границах населенных пунктов.

2 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны городских лесов:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
охрана природных территорий	9.1			- объекты освещения; - инженерные сети и сооружения; - мемориалы, памятники и другие скульптурные композиции; - сооружения, связанные с организацией отдыха (скамейки, беседки и другие малые архитектурные формы, связанные с организацией отдыха).
резервные леса	10.4			

Статья 31 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**СК Зона кладбищ**

1 Зона кладбищ предназначена для размещения кладбищ, крематориев и объектов их обслуживания.

1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны кладбищ:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
ритуальная деятельность	12.1	связь	6.8	- размещение парковок для автомобилей обслуживающего персонала и посетителей; - размещение вспомогательных, подсобных строений и сооружений; - мемориальные комплексы; - благоустройство территории; - зеленые насаждения; - инженерные сети и сооружения.
		магазины	4.4	

Примечание: * - Выбор указанных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможен только в случае, если размещение объекта специального назначения не накладывает дополнительные ограничения на близлежащую территорию и (или) не увеличивает санитарно-защитную зону, определенную настоящими Правилами. При этом размер санитарно-защитной зоны определяется по проектам, утвержденным в установленном порядке, а в случае отсутствия таких проектов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Статья 32 Градостроительные регламенты. Зоны резервных территорий

ЗР Зона резервных территорий

1 В зону резервных территорий выделены резервные территории, предназначенные для перспективного развития населенных пунктов за пределами расчетного срока генерального плана поселения, а также территории, на которых осуществление хозяйственной деятельности маловероятно или невозможно.

3 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны резервных территорий:

Основные		Условно разрешенные		Вспомогательные
наименование	код	наименование	код	наименование
1	2	3	4	5
запас	12.3			- огороды для населения; - сенокосение и выпас скота; - иные земельные угодья; - нарушенные земли; - объекты пожарной охраны; - инженерные сети и сооружения.
охрана природных территорий	9.1			
коммунальное обслуживание	3.1			
гидротехнические сооружения	11.3			
специальное пользование водными объектами	11.2			

Глава 9 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 33 Характеристика зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Магистрального сельского поселения

1 В соответствии с законодательством Российской Федерации, Омской области нормативно-правовой базой действующей на территории Магистрального сельского поселения выделены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- З.С.О зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- З.С.О1 зоны санитарной охраны водопроводов и водопроводных сооружений;
- Э.С охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- Л.С охранные зоны линий и сооружений связи и линий и сооружений радиотехники;
- С.Г охранные зоны газораспределительных сетей;
- Т.С охранные зоны тепловых сетей;
- П.П санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
- С.Ж.Д санитарно-защитные зоны железных дорог;
- С.А.Д санитарные разрывы автомобильных дорог;
- А.Д придорожные полосы автомобильных дорог.

2 На территории Магистрального сельского поселения выявлена зона подтопления (З.П) и зона затопления (З.З).

3 В границах Магистрального сельского поселения находятся объекты культурного наследия.

Статья 34 Установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории и территорий объектов культурного наследия Магистрального сельского поселения

1 Режим использования территорий в границах зон особыми условиями использования территории Магистрального сельского поселения установлен в соответствии с действующими нормативными документами, нормами и правилами, действующими на территории Российской Федерации.

2 В целях охраны от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, установлены **зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (З.С.О) и зона санитарной охраны водопроводов и водопроводных сооружений (З.С.О1)**. В соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения» от 24.04.2002 № 3399, утвержденными Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации установлена зона санитарной охраны вокруг водозаборов, водопроводных сооружений и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения.

3 Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории Магистрального сельского поселения установлена **охранная зона объектов электросетевого хозяйства (Э.С)**.

Требования использования земель в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства определяется «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

4 Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиодиффракции установлена **охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции (Л.С)**.

Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах линий и сооружений связи и линий и сооружений радиодиффракции, регулируется земельным законодательством Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», а также иными специальными нормами.

5 В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключение возможностей повреждения газораспределительных сетей установлена **охранная зона газораспределительных сетей (С.Г)**.

Ширина и режим использования данной зоны определены в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878.

6 Для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера установлена **охранная зона тепловых сетей (Т.С)**.

Порядок использования земельных участков, расположенных в охранных зонах тепловых сетей, регулируется земельным законодательством Российской Федерации, приказом Минстроя Российской Федерации от 17.08.1992 № 197 «О Типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», а также иными специальными нормами.

7 В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией на территории Магистрального сельского поселения установлены размеры **санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов (П.П)**.

Режим использования в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и коммунально-складских объектов определен СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденными постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74.

8 Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог **санитарно-защитной зоной железной дороги (С.Ж.Д)** не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути, согласно Нормам и Правилам проектирования отвода земель для железных дорог (ОСН 3.02.01-97), принятыми указаниями МПС РФ от 24.11.1997 № С-1360у и СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство.

Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89». При этом ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

9 **Санитарный разрыв автомобильной дороги (С.А.Д)** до жилой и садово-дачной застройки и определяется в соответствии с СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги. Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85*» и СП 42.13330.2011 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89». При этом ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 50 м.

10 Правила установления и использования полосы отвода и **придорожных полос автомобильных дорог (А.Д)** регионального или межмуниципального значения определены Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», законом Омской области от 02.11.2011 № 1401-ОЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности на территории Омской области», постановлением Правительства Омской области от 14.10.2009 № 193-п «Об утверждении порядка установления и использования полос отвода и придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального и межмуниципального значения Омской области».

11 В границах **зоны подтопления (З.П)** и **зоны затопления (З.З)** использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами (СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»).

Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления поселения в пределах их полномочий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

12 На территории Магистрального сельского поселения расположены **объекты культурного наследия**.

Границы зон охраны объектов культурного наследия и режим использования земель в пределах таких зон и территорий объектов культурного наследия определяются федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», законом Омской области от 03.04.1996 № 48-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Омской области», разработанными и утвержденными проектами границ территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах

Термины и определения, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

Автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Блокированный жилой дом – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок (в соответствии со СНиП 31-01-2003).

Виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении настоящих Правил и иных нормативных правовых актов, технических нормативных документов.

Водоохранная зона – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиливания указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Встроенные, встроено-пристроенные и пристроенные учреждения и предприятия – учреждения и предприятия, входящие в структуру жилого дома или другого объекта (в соответствии с СП 30-102-99).

Высота строения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Градостроительная документация - документация о градостроительном планировании развития территорий и об их застройке (генеральный план поселения, проект черты поселения, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки и другие проекты).

Градостроительное зонирование – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Жилое здание секционного типа – здание, состоящее из одной или нескольких секций, отдельных друг от друга стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор (в соответствии со СНиП 31-01-2003).

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка или строения на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений (сооружений), при осуществлении иных действий.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Линейные объекты – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Межевание – работы по установлению на местности границ муниципальных образований и других административно-территориальных образований, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат (в соответствии с «Методическими рекомендациями по проведению межевания объектов землеустройства»).

Многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Населенный пункт - территориальное образование Омской области, имеющее сосредоточенную застройку в пределах установленной границы (черты) и служащее местом постоянного или сезонного проживания людей (в соответствии с Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-ОЗ).

Недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе

здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации).

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут) (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Общественный центр – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.) (в соответствии с СП 30-102-99).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Одноквартирный жилой дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок (в соответствии с СП 30-102-99).

Отклонения от Правил – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Парковка (парковочное место) – специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения – процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов (в соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 № 83).

Подрядчик – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом (в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ).

Полоса отвода автомобильной дороги – земельные участки (независимо от категории земель), которые предназначены для размещения конструктивных элементов автомобильной дороги, дорожных сооружений и на которых располагаются или могут располагаться объекты дорожного сервиса (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования (в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации).

Придорожные полосы автомобильной дороги – территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги (в соответствии с Федеральным законом от 08.11.2007 № 257-ФЗ).

Приквартирный (придомовой) участок – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (в соответствии с СП 30-102-99).

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов

капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Процент застройки участка – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями (в соответствии с рекомендациями по подготовке правил землепользования и застройки, Фонд «Институт экономики города»).

Публичный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Омской области, Омского муниципального района, сельского поселения для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения (в соответствии с "Временными Методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут"(утв. Росземкадастром 17.03.2004)).

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничения на использование недвижимости, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Секция жилого дома – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной (в соответствии со СНиП 2.08.01-89).

Сельское поселение - населенный пункт (село, поселок, деревня, аул, хутор и иные), который не отнесен к категории городских поселений (в соответствии с Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-ОЗ).

Сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута (в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ).

Собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков (в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации).

Строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары) (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком, постройками для подсобного хозяйства (в соответствии с СП 30-102-99).

Функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации).

Частный сервитут - сервитут, устанавливаемый в отношении земельного участка или иного объекта недвижимости соглашением между лицом, требующим установления сервитута и в его интересах (собственником земельного участка, обладателем права постоянного (бессрочного) пользования, обладателем права пожизненного наследуемого владения на земельный участок, собственником иного объекта недвижимости), и собственником другого земельного участка или собственником иного объекта недвижимости (в соответствии с "Временными Методическими рекомендациями по оценке соразмерной платы за сервитут"(утв. Росземкадастром 17.03.2004)).

Этап строительства - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства) (в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145).
