

Проект

**Правила землепользования и застройки  
Чернолучинского городского поселения  
Омского муниципального района**

**Омской области**

**( в редакции 2013 г.)**

**Правила землепользования и застройки  
Чернолучинского городского поселения  
Омского муниципального района  
Омской области  
(в редакции 2013 года)**

**Заказчик: Администрация Чернолучинского городского поселения  
Омского муниципального района Омской области**

**Исполнитель: ООО Городской юридический центр недвижимости  
«Эталон»**

Директор

А.Г. Иванова

Начальник Управления  
земельно-имущественных отношений

Ю.Н. Повикалов

Инженер

М.В. Чехлова

Сентябрь 2013г.

г. Омск

# Содержание

**Раздел 1.** Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений стр. 4-11

1.1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления стр. 4-5

1.2 Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами стр. 5-7

1.3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления стр. 7-9

1.4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки стр. 9

1.5 Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки стр. 10-11

**Раздел 2.** Градостроительный регламент стр. 12-26

2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к каждой территориальной зоне стр. 12-17

2.2 Перечни предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (размещения) объектов капитального строительства и прочих объектов стр. 18-20

2.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны с особыми условиями использования территорий стр. 21-26

**Раздел 3.** Карта градостроительного зонирования Чернолучинского городского поселения стр. 27-28

3.1 Перечень и параметры территориальных зон стр. 27-28

3.2 Границы территориальных зон на одном листе

3.3 Границы зон с особыми условиями использования территорий на трех листах

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

## **1.1 Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### 1.1.1 Общие положения.

Правила землепользования и застройки Чернолучинского городского поселения Омского муниципального района Омской области в редакции 2013 г. (далее Правила) приняты в соответствии с действующим законодательством, Уставом Чернолучинского городского поселения и Проектом генерального плана Чернолучинского городского поселения в редакции 2013 г. (далее Генеральным планом).

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

Настоящие Правила действуют на всей территории Чернолучинского городского поселения Омского муниципального района Омской области.

### 1.1.2. Органы, осуществляющие регулирование землепользования и застройки.

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

### 1.1.3. Полномочия Совета Чернолучинского городского поселения:

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

### 1.1.4. Полномочия администрации Чернолучинского городского поселения:

- принятие решений о подготовке предложений о внесении изменений в Правила;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

• принятие решений о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- осуществление контроля за исполнением Правил в пределах своей компетенции.

#### 1.1.5. Полномочия Комиссии:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

1.3.1. Назначение и виды документации по планировке территории Чернолучинского городского поселения, подготавливаемой администрацией Чернолучинского городского поселения.

Подготовка документации по планировке территории Чернолучинского городского поселения органами местного самоуправления осуществляется в целях:

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

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

капитального строительства местного значения, находящиеся в муниципальной собственности;

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

## **1.4 Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

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

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

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

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

## **1.5 Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

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

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

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

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- Правительством Омской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- Администрацией Омского муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;
- Советом Чернолучинского городского поселения или главой Чернолучинского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Чернолучинского городского поселения.

1.5.3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об

отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Чернолучинского городского поселения.

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

## Раздел 2. Градостроительный регламент

### 2.1 Виды разрешенного использования земельных участков

#### и объектов капитального строительства

#### применительно к каждой территориальной зоне

№ п/п	Виды территориальных зон	В том числе территориальные зоны	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства			Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующие градостроительному регламенту
			Основные	Условно разрешенные	Вспомогательные	
1	2	3	4	5	6	7
1	Защитных лесов в составе земельного фонда	ЛФ-1 – ЛФ-3	<p>Обустройство туристических троп и площадок культурного отдыха населения.</p> <p>Проведение рубок ухода в установленном порядке.</p> <p>Осуществление научно - исследовательской деятельности.</p> <p>Выращивание посадочного материала лесных растений. Выполнение работ по гидрогеологическому изучению недр. Строительство и эксплуатация гидротехнических сооружений. Заготовка древесины при осуществлении расчистки просек, противопожарных дорог и противопожарных разрывов, вырубке погибших и поврежденных насаждений. Проведение рубок ухода в установленном порядке. Эксплуатация существующих линейных объектов. Эксплуатация существующих водозаборов из подземных источников.</p>	<p>Реконструкция существующих линейных объектов.</p> <p>Обустройство водозаборов из подземных источников.</p>	-	<p>Строительство зданий, сооружений, не являющихся гидротехническими сооружениями. Создание лесных плантаций и их эксплуатация. Выращивание лесных плодовых, ягодных и лекарственных растений. Переработка древесины и иных ресурсов. Ведение сельского хозяйства.</p>

2	Городских лесов, образованных на базе земель лесного фонда	ЛЛ -1- ЛЛ - 76	<p>Обустройство туристических троп и площадок культурного отдыха населения.</p> <p>Проведение рубок ухода в установленном порядке.</p> <p>Осуществление научно - исследовательской деятельности.</p> <p>Выращивание посадочного материала лесных растений. Выполнение работ по гидрогеологическому изучению недр. Строительство и эксплуатация гидротехнических сооружений. Заготовка древесины при осуществлении расчистки просек, противопожарных дорог и противопожарных разрывов, вырубке погибших и поврежденных насаждений. Эксплуатация существующих линейных объектов.</p> <p>Эксплуатация существующих водозаборов из подземных источников.</p>	<p>Реконструкция существующих линейных объектов.</p> <p>Обустройство водозаборов из подземных источников.</p> <p>Обустройство уголков экзотических растений.</p> <p>Размещение детских, в том числе спортивных площадок.</p>	<p>Выращивание посадочного материала плодовых и декоративных растений.</p>	<p>Строительство зданий, сооружений, не являющихся гидротехническими сооружениями. Создание лесных плантаций и их эксплуатация.</p> <p>Выращивание лесных плодовых, ягодных и лекарственных растений.</p> <p>Переработка древесины и иных ресурсов.</p> <p>Ведение сельского хозяйства.</p>
3	Городских лесов, образованных на базе земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий	ЛИ-1 - ЛИ-29	<p>Посадка деревьев и кустарников, относящихся к категориям лучших и вспомогательных на основании лесохозяйственного регламента.</p> <p>Обустройство прогулочных троп и мест культурного отдыха.</p> <p>Обустройство мест для палаточных лагерей и домиков рыбака.</p> <p>Проведение рубок ухода в установленном порядке.</p>	<p>Сооружение искусственных водоемов.</p>	<p>Строительство, реконструкция и эксплуатация линейных объектов.</p>	<p>Строительство зданий и сооружений, не являющихся гидротехническими сооружениями и линейными объектами.</p> <p>Выращивание плодовых и ягодных растений.</p> <p>Переработка древесины и иных ресурсов.</p>

4	Домов отдыха	ДО-1-ДО-37	Размещение зданий, строений, сооружений и их комплексов, предназначенных для организации отдыха и оздоровления взрослого населения, а также семейного отдыха с детьми.	Размещение предприятий розничной торговли общей площадью до 200 кв.м.	Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Хранение бытовых и иных отходов в водопроницаемых выгребных ямах. Обустройство парковок автомобилей на незащищенном грунте. Использование минерализованных подземных вод без утилизации в канализационные сети (объекты).
5	Детских оздоровительных лагерей, спортивных лагерей и спортивных сооружений	ДЛ-1 – ДЛ-6	Размещение зданий, строений, сооружений и их комплексов, предназначенных для организации отдыха и оздоровления детей и подростков. Размещение детских спортивных лагерей.	-	Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Хранение бытовых и иных отходов в водопроницаемых выгребных ямах. Обустройство парковок автомобилей на незащищенном грунте. Использование минерализованных подземных вод без утилизации в канализационные сети (объекты).
6	Рекреации естественного ландшафта	РЕЛ-1 - РЕЛ -2	Сенокосение.	Размещение палаточных лагерей.	Проход к береговой полосе р. Иртыш. Строительство и эксплуатация линейных объектов.	Строительство зданий, строений, сооружений за исключением линейных объектов.

7	Жилые	Ж1-1 – Ж1-29 одноквартирных жилых домов.	Размещение одноквартирных жилых домов с приусадебными участками. Размещение объектов социальной инфраструктуры. Размещение объектов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей полезной площадью не более 300 кв.м. Размещение спортивных площадок.	Размещение антенно-мачтовых объектов и передающих устройств. Размещение рекламных конструкций.	Строительство надворных построек и искусственных водоемов. Выращивание декоративных и плодовых растений. Содержание домашних животных в границах соответствующего земельного участка. Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Производство и продажа ритуальных принадлежностей. Переработка сельскохозяйственной продукции в рамках предпринимательской деятельности. Хранение бытовых отходов в водопроницаемых выгребных ямах.
8	Жилые	Ж2-1 – Ж2-16 многоквартирных жилых домов	Размещение многоквартирных жилых домов с количеством этажей не более 5, в том числе со встроенно-пристроено-пристроенными нежилыми помещениями. Размещение объектов социальной инфраструктуры. Размещение объектов розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания общей полезной площадью не более 300 кв.м. Размещение стационарных пунктов охраны правопорядка.	Размещение рекламных конструкций.	Размещение на дворовой территории детских и спортивных площадок, площадок для выгула собак, площадок для размещения контейнеров для складирования твердых бытовых отходов, мест парковки личного автотранспорта граждан, проживающих в домах, отнесенных к данному двору. Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Выгул домашних животных за границами специально отведенных территорий. Сооружение заборов и ограждений без проектов, согласованных администрацией поселения. Хранение бытовых отходов в водопроницаемых выгребных ямах.
9	Общественно-деловые	ОД1-1-ОД1-15	Размещение органов законодательной и исполнительной власти. Размещение офисов и операционных залов государственных и негосударственных предприя-	Размещение антенно-мачтовых объектов и передающих устройств.	Размещение объектов инженерной инфраструктуры. Размещение парковок служебного и личного авто-	Размещение объектов, предусматривающих установление санитарно-защитных зон за исключением котельных, канализационных насосных

			тий и служб. Размещение библиотек, гостиниц, домов культуры, спортивных объектов и комплексов, пожарных депо. Размещение объектов культа. Размещение ресторанов, торговых комплексов, рынков, ярмарок, автовокзала, общественных туалетов. Размещение рекламных конструкций.		транспорта.	станций, пожарных депо и отстойных разворотных площадок пассажирского автомобильного транспорта.
10	Общественно-деловая	ОД2-1	Размещение медицинских комплексов. Размещение станций скорой медицинской помощи. Размещение поликлиники.	Не предусмотрено.	Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Размещение иных объектов.
11	Объектов культурно-исторического наследия	КИН-1	Размещение памятников истории и культуры.	Не предусмотрено.	Благоустройство территории.	Размещение иных объектов.
12	Сельскохозяйственного назначения	СХН-1	Посадка деревьев и кустарников, относящихся к категории лучших, сенокошение, дачное строительство, размещение объектов культурного отдыха.	Выпас сельскохозяйственных животных. Размещение объектов розничной торговли и общественного питания.	Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Размещение водонепроницаемых выгребных ям, парковок автомобилей на незащищенном грунте.



13	Сельскохозяйственного использования.	СХИ-1 - СХИ-8	Размещение садов и огородов.	Строительство антенно-мачтовых объектов и передающих устройств.	Строительство садовых домиков площадью до 50 кв. м. и надворных построек в границах участков, предоставленных для садоводства. Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Строительство и обустройство иных объектов.
14	Коммунальные	К-1	Размещение котельных.	Не предусмотрено.	Размещение объектов инженерной инфраструктуры.	Размещение иных объектов.
15	Береговой полосы	БП-1- БП-6	Обустройство пляжей. Обустройство мест для любительской рыбалки.	Не предусмотрено.	Размещение некапитальных объектов торговли и общественного питания.	Размещение капитальных зданий, строений.
16	Инженерной и транспортной инфраструктуры	ИИ-1- ИИ-3	Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.			

## 2.2 Перечни предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (размещения) объектов капитального строительства и прочих объектов

№ п/п	Территориальные зоны	Перечни предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства (размещения), объектов капитального строительства и прочих объектов.				
		Предельные размеры земельных участков (кв.м.)	Отступы от границ земельных участков (кв.м.)	Предельное количество этажей зданий	Максимальная допустимая высота зданий (строений, сооружений) (кв.м.)	Максимальный процент застройки земельного участка
1	2	3	4	5	6	7
1	Защитных лесов в составе земель лесного фонда.	Не устанавливаются.	-	Не размещаются.	-	-
2	Городских лесов, образованных на базе земель лесного фонда.	Не устанавливаются.	-	Не размещаются.	-	-
3	Городских лесов, образованных на базе земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий.	Не устанавливаются.	-	Не размещаются.	-	-
4	Домов отдыха.	Не устанавливаются.	От красной линии не менее 6 метров, от иных границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	35%

5	Детских оздоровительных лагерей, спортивных лагерей и спортивных сооружений.	Не устанавливаются.	От красной линии не менее 6 метров, от иных границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	35%
6	Рекреации естественного ландшафта.	Не устанавливаются.	-	Не размещаются.	-	-
7	Одноквартирных жилых домов.	Min-300 Max-1200	От красной линии не менее 5 метров, от прочих границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	40%
8	Многоквартирных жилых домов.	В соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий.	От красной линии не менее 9 метров, от иных границ не менее 6 метров.	Min-1 Max-5	-	40%
9	Общественно-деловые.	Min-100 Max-в границах соответствующей территориальной зоны.	От красной линии не менее 6 метров, от прочих границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	40%
10	Сельскохозяйственного назначения.	Min-1000 Max-1000000	От красной линии не менее 5 метров, от прочих границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	40%
11	Сельскохозяйственного использования.	Min-100 Max-1000	От красной линии не менее 5 метров, от прочих границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-3	-	40%

12	Коммунальные.	Min-100 Max-в границах соответствующей территориальной зоны.	От красной линии не менее 5 метров, от прочих границ не менее 3 метров.	Min-1 Max-2	-	40%
13	Береговой полосы.	Не устанавливаются.	-	Не размещаются.	-	-
14	Объектов культурного и исторического наследия.	Не устанавливаются.	-	-	-	-
15	Инженерной и транспортной инфраструктуры.	-	-	-	-	-

## **2.3 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Зоны с особыми условиями использования территорий**

Установление границ зон с особыми условиями использования территорий является следствием размещения следующих объектов:

- кладбища традиционного захоронения, расположенного за границами Чернолучинского городского поселения в селе Чернолучье;
- канализационно - насосной станции;
- котельных;
- памятника истории, расположенного за границами Чернолучинского городского поселения;
- водозаборов подземных вод;
- охранных зон линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Кроме того устанавливается граница водоохраной зоны реки Иртыш.

Существенные характеристики зон с особыми условиями территорий указаны в таблицах № 1, № 2, № 3 и № 4.

Границы данных зон отражены на соответствующей карте.

## Санитарно-защитные и охранные зоны

№	Наименование объекта	Существенные параметры объектов	Виды зон и их параметры	Ограничения использования земельных участков в границах зон	Примечание
1	Кладбище традиционного захоронения	Площадь территории 2,5 га	Санитарно-защитная 50м *	Запрещено размещение: - жилых домов; - домов отдыха; - дачных, садовых и огородных участков; - спортивных сооружений и спортивных площадок; - детских площадок; - образовательных и детских учреждений.	Объект расположен за границами Чернолучинского городского поселения
2	Канализационно - насосная станция	Площадь здания-50 кв.м.	Санитарно-защитная 20м*	Запрещено размещение: - лечебно - профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования; - объектов пищевой отрасли; - водопроводных сооружений питьевой воды	-
3	Котельные	Площадь здания-2х200кв.м	Санитарно-защитная 50м*		-
4	Пожарное депо	Площадь здания-500 кв.м	Санитарно-защитная 50м		-
5	Памятник истории. Выявленный объект археологического наследия. Историческое поселение Чернолучье - II	Площадь территории 0,57га	Охранная 30 м	Запрещены земляные работы, то есть вскрытие и перекопка грунта на глубину более 0,3 метра	Объект расположен за границами Чернолучинского городского поселения

\* - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

## Охранные зоны линейных объектов

№	Наименование объекта	Существенные параметры	Параметры зон	Ограничения использования земельных участков в границах зон	Примечание
1	Наземные линии электропередач	Напряжение 10 кВ	10 м	Не допускается строительство каких – либо зданий, строений, сооружений. Не допускается создание препятствий для обслуживания и ремонта объектов.	Часть объектов расположена за границами Чернолучинского городского поселения.
2	Подземные газопроводы	Давление 0,6 МПа	5 м		

## Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения

№	Наименование объекта	Виды зон	Параметры (радиусы) зон, метров	Ограничения использования земельных участков в границах зон	Примечание
1	Водозаборы из подземных источников	Санитарной охраны водозабора в границах первого пояса (ЗСО-1)	до 30 включительно	<p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>- все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;</li> <li>- размещение жилых и хозяйственно – бытовых зданий;</li> <li>- проживание людей;</li> <li>- применение ядохимикатов и удобрений;</li> <li>- возможность загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин.</li> </ul> <p>Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.</p>	-
2		Санитарной охраны водозабора в границах второго пояса (ЗСО-2)	31-190	<p>Не допускается бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова в части земель домов отдыха и детских оздоровительных лагерей, спортивных лагерей, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно эпидемиологического надзора.</p>	-



3		Санитарной охраны водозабора в границах второго и третьего поясов (ЗСО-2 и ЗСО-3)	191-300	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Запрещается закачка вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли;</li> <li>- запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;</li> <li>- не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод, причинение удобрений и ядохимикатов;</li> <li>- запрещаются любые виды рубки (удаления) лесной растительности за исключением осуществляемых в санитарных противопожарных и эстетических целях (рубки ухода за лесами);</li> <li>- рубка (удаление) растущих деревьев хвойных и других ценных пород осуществляется исключительно на основании распоряжения администрации Чернолучинского городского поселения поштучно по каждому дереву;</li> <li>- рубка (удаление) погибших и поврежденных (прекративших рост) деревьев хвойных и других ценных пород осуществляется на основании соответствующего акта согласованного владельцем права или обременения права на соответствующий земельный участок и утвержденного администрацией Чернолучинского городского поселения;</li> <li>- запрещается выращивание и сбор лекарственных растений, сбор цветов, сенокошение и пчеловодство.</li> </ul>	-
---	--	---	---------	---	---

## Водоохранная зона реки Иртыш

№	Наименование объекта	Параметры зоны	Ограничения использования земельных участков в границах зон	Примечание
1	река Иртыш	200 метров	<p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li> <li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li> <li>- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных) за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах или в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</li> </ul> <p>Допускается проектирование, строительство, реконструкция ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Запрещаются любые виды рубки (удаления) лесной растительности за исключением осуществляемых в санитарных противопожарных и эстетических целях (рубки ухода за лесами);</li> <li>- рубка (удаление) растущих деревьев хвойных и других ценных пород осуществляется исключительно на основании распоряжения администрации Чернолучинского городского поселения поштучно по каждому дереву;</li> <li>- рубка (удаление) погибших и поврежденных (прекративших рост) деревьев хвойных и других ценных пород осуществляется на основании соответствующего акта согласованного владельцем права или обременения права на соответствующий земельный участок и утвержденного администрацией Чернолучинского городского поселения.</li> <li>- Запрещается выращивание и сбор лекарственных растений, сбор цветов, сенокошение и пчеловодство.</li> </ul>	-

## **Раздел 3. Карта градостроительного зонирования**

### **Чернолучинского городского поселения**

#### **3.1 Перечень и параметры территориальных зон**

3.1.1. Зоны защитных лесов в составе земель лесного фонда (ЛФ):

- количество зон – 3;
- суммарная площадь – 214,48 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 14,7 %.

3.1.2. Зоны городских лесов, образованных на базе земель лесного фонда (ЛЛ):

- количество зон – 76;
- суммарная площадь – 297,45 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 20,4 %.

3.1.3. Зоны городских лесов, образованные на базе земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий (ЛИ):

- количество зон – 29;
- суммарная площадь – 210,82 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 14,5 %.

3.1.4. Зоны домов отдыха (ДО):

- количество зон – 37;
- суммарная площадь – 249,39 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 17,1 %.

3.1.5. Зоны детских оздоровительных лагерей, спортивных лагерей и спортивных сооружений (ДЛ):

- количество зон – 6;
- суммарная площадь – 36,01 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 2,5 %.

3.1.6. Зоны рекреации естественного ландшафта (РЕЛ):

- количество зон – 2;
- суммарная площадь – 4,11 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 0,3 %.

3.1.7. Зоны многоквартирных жилых домов (Ж1):

- количество зон – 29;
- суммарная площадь – 92,26 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 6,3 %.

3.1.8. Зоны многоквартирных жилых домов (Ж2):

- количество зон – 16;
- суммарная площадь – 17,56 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 1,2 %.

3.1.9. Общественно-деловые зоны (ОД1):

- количество зон – 15;
- суммарная площадь – 38,98 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 2,7 %.

3.1.10. Общественно-деловая зона (ОД2):

- количество зон – 1;
- суммарная площадь – 0,6 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 0,04 %.

3.1.11. Зона объектов культурного и исторического наследия (КИН):

- количество зон – 1;
- суммарная площадь – 0,57 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 0,04 %.

3.1.12. Зона сельскохозяйственного назначения (СХН):

- количество зон – 1;
- суммарная площадь – 125,74 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 8,6 %.

3.1.13. Зоны земель сельскохозяйственного использования (СХИ):

- количество зон – 8;
- суммарная площадь – 109,02 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 7,5 %.

3.1.14. Коммунальная зона (К):

- количество зон – 1;
- суммарная площадь – 0,18 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 0,01 %.

3.1.15. Зоны береговой полосы (БП):

- количество зон – 6;
- суммарная площадь – 44,08 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 3 %.

3.1.16. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИИ):

- количество зон – 3;
- суммарная площадь – 15,54 га;
- доля площади данных зон от площади поселения – 1,1 %.