Содержание

ВВЕДЕНИЕ 13
ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 14
Глава 1. Общие положения по применению Правил 14
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 14
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 35
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 38
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 50
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, иной документации по планировке территории. 52
Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил. 53
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам. 53
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам 55
Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 56
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку 56

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 58
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения, настоящих Правил. 61
Глава 4. Общие положения о планировке территории. 72
Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков..... 72
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков 76
Глава 5. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков. 79
Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков. 79
Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий 84
Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства..... 85
Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 89
Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства 92
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 93

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей 97
Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 99
Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства 100
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения 104
Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов. 105
Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель 111
Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель. 111
Статья 25. Особенности предоставления земельных участков. 112
Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование. 113
Статья 26. Общие положения о землях публичного использования. 113
Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования 114

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования 115
Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты. 116
Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности. ... 117
Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности. 117
Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности 121
Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила. 123
Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории 131
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства. 141
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства 148
Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов. 154
Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд. 154
Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд. 155
Статья 38. Условия установления публичных сервитутов. 158
Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства. 159

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства. 160
Статья 40. Подготовка проектной документации. 161
Статья 41. Выдача разрешений на строительство. 167
Статья 42. Строительство, реконструкция. 173
Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 177
Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 180
Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 180
Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней. 181
Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил. 183
Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства 183
Статья 47. Ответственность за нарушение Правил. 184
ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 185
Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон. 185
Статья 48. Общие положения о территориальных зонах сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 185
Таблица 5. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения. 187
Статья 49. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами 188

Статья 50. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон 191
Статья 51. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам..... 206
Глава 14. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан. 207
Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 207
Статья 53. Требования к территориям особого контроля градостроительной деятельности. 208
Статья 54. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон 209
Статья 55. Требования к размещению автостоянок 211
Статья 56. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон 211
Глава 15. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям..... 213
Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 213

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах: 215
Статья 58. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов. 217
Статья 59. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов 220
Статья 60. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 223
Статья 61. Ограничения градостроительных изменений на территории зон с природными патогенными условиями 228
Статья 62. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников 229
Статья 63. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ. 231
Статья 64. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от районных и внешних автодорог, на территории санитарно-защитных зон от железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов 231
Статья 65. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения 232
Статья 66. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников, источников загрязнения атмосферы 234
Глава 16. Градостроительная деятельность на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район

Республики Башкортостан, на которые действие регламента не распространяется 234
Статья 67. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан 235
Статья 68. Ограничения на территориях объединенной охранной зоны памятников архитектуры 236
Статья 69. Ограничения на территориях объединенной охранной зоны памятников истории 252
Статья 70. Ограничения градостроительных изменений на территории зоны ценного историко-природного ландшафта 254
Статья 71. Ограничения градостроительных изменений на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя 256
Статья 72. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий общего пользования 258
Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов 259
Статья 74. Ограничения использования земельных участков на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых 259
ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 260

Глава 17. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон..... 260
Статья 75. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон 260
Статья 76. Описание границ территориальных зон..... 263
Глава 18. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. 264
Статья 77. Карты границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. 264
Статья 78. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий. 265
Глава 19. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия)..... 267
Статья 79. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия 267
Статья 80. Перечень зон охраны объектов культурного наследия 268

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (далее также - Правила землепользования и застройки, Правила) документ градостроительного зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, Уставом муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, Уставом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, генеральным планом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливает территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения по применению Правил

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В

соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

боковые границы участка – границы, линии которых соединяют лицевую и заднюю границы участка;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

вновь выявленный объект культурного наследия – объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр об отказе в таком включении;

водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в соответствии с действующим законодательством, в целях предотвращения, загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого, подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги и др.);

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при этом, такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и осуществляются только совместно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит

государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

градорегулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное задание – документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также, обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан. Подготовку документа, срок действия которого совпадает со сроком действия Постановления, осуществляет отдел архитектуры и градостроительства муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

градостроительное заключение – информационный документ органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий

сведения о документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставлении в собственность земельных участков;

градостроительное зонирование – зонирование территории сельского поселения муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительные изменения – изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с Главой 5 настоящих Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) –

осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка при наличии кадастрового плана земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент – устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий 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 также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

задняя граница участка – граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

застройщик – физическое, юридическое лицо или предприниматель, являющийся правообладателем земельного участка и обеспечивающий на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, районных лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения районных улиц);

зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе, специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном действующим земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемыми Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

зоны охраны объектов культурного наследия – территории с особыми условиями использования территории, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

зоны с особыми условиями использования территорий – территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями, охранные, санитарно-

защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории – комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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 муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее капитальный ремонт)– комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких

объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешение на его осуществление;

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия;

квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, законами Республики Башкортостан, подзаконными актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки сельских поселений муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных), к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

красные линии (далее также основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

красные линии планировочной структуры кварталов (внутриквартальные красные линии) – линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования – зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также вспомогательные красные линии);

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения,

трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице на которую ориентирован главный фасад здания;

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

объект капитального строительства – существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

объекты некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения;

объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан – объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия;

ограничения специального назначения на использование и застройку территории – ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сфере экологической и санитарно-гигиенической, безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии

соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

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

отступ здания, сооружения (от границы участка) – расстояние между границей участка и стеной здания;

площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка**;**

подзона территориальной зоны – часть территориальной зоны, для которой определены отличные от установленных в градостроительном регламенте зоны предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие – строительными нормами и правилами) содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства**;**

проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала

(микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

проект планировки территории линейного объекта – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории, как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

проект межевания территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с градостроительным регламентом,

ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством а также публичными сервитутами;

район зонирования – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами застройки к одной территориальной зоне;

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан – деятельность Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных ст. 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона - специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

санитарные разрывы – расстояние от источника химического, биологического и /или физического воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений;

собственники земельных участков – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

строительный контроль – проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

строительные изменения объектов капитального строительства – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

территориальные зоны – зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан определены границы и установлены градостроительные регламенты, уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории;

территории общего пользования – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия. На такой земельный участок градостроительные регламенты не устанавливаются, а следовательно требования градостроительного регламента установленные для территориальной зоны в границах которой такой участок расположен, не распространяются;

территории особого градостроительного контроля – части территории муниципального района Балтачевский район, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры), общественно-деловых центров, на которых при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

улично-дорожная сеть (УДС) – система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей, и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

уровень отмостки – средняя отметка отмостки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию;

условно разрешенные виды использования – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

ширина участка по лицевой границе – расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов);

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном районе Балтачевский район систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной

собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, правил землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний, в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

– градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

– установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

– проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан);

– подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

– согласованию проектной документации;

– выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

– контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятым в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– иными нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам регулирования

землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие правила состоят из преамбулы, I, II, III частей.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Градостроительные регламенты.

Часть III. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством об охране объектов культурного наследия;

– в границах территорий общего пользования, занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;

– занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

– предоставленные для добычи полезных ископаемых, решение об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах;

– земли лесного фонда, земли, покрытые поверхностными водами, земли запаса, земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

3. Порядок использования земель сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Картах:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального

района Балтачевский район Республики Башкортостан (статья 73 настоящих Правил), где отображаются границы и кодовые обозначения зон;

2) зоны с особыми условиями территории:

а) санитарно-защитные зоны – на карте статьи 75 настоящих Правил;

б) водоохранные зоны – на карте статьи 75 настоящих Правил;

в) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия – на карте статьи 77 настоящих Правил.

г) зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Для каждой из территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории настоящими Правилами установлен Градостроительный регламент (Часть II Правил) по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае если в пределах территории базисного квартала

размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

– линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;

– красными линиями;

– границам земельных участков;

– границам или осям полос отвода для коммуникаций;

– административным границам сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– естественными границами природных объектов;

– иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях) определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон фактического использования земельных участков населенных пунктов и положениями генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карт градостроительного зонирования.

Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории, указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Республики Башкортостан и муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

6. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 77 настоящих Правил) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 67 – 71) настоящих Правил).

Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

– сопоставлению масштабов исторически сложившейся среды (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

– требованиям к оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия, градостроительные регламенты, определенные Главой 15 настоящих Правил**,** применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статьи 67 – 71 настоящих Правил**.**

7. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 75 настоящих Правил) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статьях 57 – 66 настоящих Правил**.**

8. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам Главой 15 настоящих Правил**,** применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 57 – 71 настоящих Правил.

9. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) может быть указана возможность установления уполномоченными исполнительными органами местного самоуправления дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

10. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

– градостроительным регламентам;

– ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия);

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);

– иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

11. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (Глава 15 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (в вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними (статья 51 настоящих Правил)**;**

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках Главы 13 настоящих Правил, являются

запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

2. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

3. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для изменения вида разрешенного использования решения принимаются уполномоченными органами власти Российской Федерации, Республики Башкортостан и муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в соответствии с федеральными законами.

Не допускается изменение разрешенного вида использования земельного участка, на который градостроительный регламент не распространяется, в случае изменения разрешенного вида использования, связанного со строительством объектов капитального назначения, без соблюдения процедуры установленной Федеральным законом "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую.

Условно разрешенный вид использования земельного участка в соответствии со статьей 37 Градостроительного кодекса РФ может осуществляться на земельном участке после проведения публичных слушаний с привлечением заинтересованных

лиц или в разрешительном порядке, определенном нормативным правовым актом органа местного самоуправления. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется нормативным правовым актом представительного органа власти поселения. В статье 39 Градостроительного кодекса РФ определен круг лиц, которые должны участвовать в публичных слушаниях, сроки их проведения, за чей счет осуществляется проведение публичных слушаний. Решение о разрешении осуществлять условно разрешенный вид деятельности принимается органом исполнительной власти поселения, подлежит опубликованию. Получить разрешение на осуществление условно разрешенного вида деятельности в конкретной зоне можно путем внесения изменений в правила землепользования и застройки, в состав которых входит градостроительный регламент. Отказ в разрешении осуществлять условно разрешенный вид деятельности может быть обжалован в судебном порядке.

12. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодекса Российской Федерации).

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид

использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 42 настоящих Правил, (за исключением случаев, изложенных в п.3 статьи 40 настоящих Правил, иных случаев, установленных действующим законодательством);

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в порядке, установленном нормативным правовым актом Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан предоставляет градостроительное заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

– собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное использование по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные Главой 8 настоящих Правил**.**

13. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

– размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов), и предельной глубины земельных участков;

– минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

– предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

– максимальный процент застройки участка;

–максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);

– иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

14. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков

(электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 23 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Орган местного самоуправления сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

– публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

– размещения настоящих Правил на официальном сайте сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет»;

– создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, Главой 11 настоящих Правил и осуществляются отделом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район.

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, иной документации по планировке территории.

1. Принятие генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, внесение изменений в генеральный план сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Башкортостан применительно к территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную Главой Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет документацию по планировке территории, утверждение главой Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Республики Башкортостан) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, внесения изменений в такие документы, такую документацию.

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключений органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

– о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план с учетом настоящих Правил;

– о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

– о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства к соответствующим территориальным зонам.

Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих Правил.

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального района Нижнекарышевский район Республики Башкортостан по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в Главе 13 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в Главе 13 настоящих Правил), но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 57 настоящих Правил;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка) значений, установленных Главой 14 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами муниципального района Нижнекарышевский район Республики Башкортостан.

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих настоящим Правилам объектов капитального строительства, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке

в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного градостроительным регламентом в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид функционального использования не допускается.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции существующих объектов капитального строительства;

– обращаются в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

– являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

– являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

– осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

– возведение временных строений (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

– переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право

собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

– иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (далее Комиссия) является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при главе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

– обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

– подготавливает главе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров, в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, касающиеся землепользования и застройки;

– организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным ст.ст. 39,40 Градостроительного кодекса РФ

- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее решением главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

3. Персональный состав Комиссии утверждается постановлением главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

Председателем Комиссии назначается уполномоченный заместитель главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, курирующий вопросы строительства.

Заместителем председателя Комиссии назначается главный архитектор Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

– органа Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области земельно-имущественных отношений;

- органа Администрации муниципального района Балачевский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области экономических отношений;

– органа правового управления в лице юрисконсульта муниципального района Балтачевский район;

В состав Комиссии могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, депутаты Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Общая численность Комиссии определяется постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, но не может быть более 21 человека.

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

На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются уполномоченные представители администраций сельских советов муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, где расположены земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу территорий которых подготавливаются соответствующие предложения и рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности члена Комиссии по конкретному вопросу, о родственных отношениях члена Комиссии заявителем по конкретному вопросу, такой член Комиссии решением Комиссии должен быть освобожден от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий всеми структурными подразделениями Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения, настоящих Правил.

1. Органами местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган местного самоуправления – Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления – Администрация сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а также, специально уполномоченные отраслевые (функциональные) и территориальные органы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

– утверждает Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, изменения (дополнения) к ним;

– принимает решения о резервировании;

– осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, Уставом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

3. Администрация сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

4. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;
- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по организации публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан при подготовке проекта Правил землепользования и застройки;
- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и по проектам внесения в них изменений;
- принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и проектов внесения в них изменений в Совет сельского поселения

Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан или об их отклонении;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решения о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 Главы 4 настоящих Правил;
- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;
- принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;
- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан необходимых для муниципальных нужд;
- принимает решения об изъятии земельных участков на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для муниципальных нужд;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации,

Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Балтчевский район Республики Башкортостан.

5. Уполномоченным отраслевым (функциональным) органом Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части подготовки и исполнения настоящих Правил (в пределах своей компетенции) является отдел архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Отдел архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам подготовки и исполнения Правил:

– осуществляет подготовку для Главы сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, Комиссии ежегодных докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила;

– осуществляет проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, планировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

– предоставляет по запросам Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний,

– осуществляет подготовку проектов решений Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

– по поручению Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

– осуществляет, в части своей компетенции, как органа уполномоченного в осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, проверку проектной документации по планировке территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на соответствие требованиям документам территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

– по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на утверждение или отклоняет ее для доработки;

– осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц, в соответствие с решениями Комиссии по застройке, и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

– осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством;

– предоставляет по запросам Комиссии заключения, по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами, на ее рассмотрение;

– осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесения в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

– предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет, в пределах своей компетенции;

– согласовывает проектную документацию на строительство (реконструкцию) объектов капитального строительства в части ее соответствия настоящим Правилам, исходно-разрешительной документации;

- осуществляет контроль за производством инженерно-геологических и инженерно-геодезических изысканий (от выдачи разрешения до получения отчетов по инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в том числе в электронном виде, для формирования единого фонда инженерных изысканий на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

– выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, Положением об органе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченном в области градостроительной деятельности (главный архитектор муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан).

6. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан (далее – уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками), обеспечивает проведение государственной и муниципальной политики в области земельных отношений, осуществляет учет и мероприятия по управлению земельными участками на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельными участками:

- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;

- выступает арендодателем земельных участков;

-заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;

- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о резервировании земель для государственных нужд и утверждении проектов границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;

- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на земельные участки, а также возникновения и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведению кадастровых работ и планирования территории:

-взаимодействует с отделом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам разработки и утверждения проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в целях оформления права собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

- выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных участков или права их аренды в целях изъятия земельных участков для муниципальных нужд, а также для совершения сделок с земельными участками, расположенными как в границах сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, так и за их пределами;

- осуществляет ведение Реестра единых объектов недвижимости в части учета земель сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

- осуществляет формирование, сбор, обработку, хранение и представление органам государственной власти и местного самоуправления сведений, необходимых для управления земельными участками;

- осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

- осуществляет в установленном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

- осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- во взаимодействии с отделом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляет согласование проектов границ резервируемых и (или) изымаемых земельных участков, готовит проект правового акта главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан об изъятии земельных участков на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращения прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель, а также государственную регистрацию права собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на земельные участки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет в ходе изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков;

4) Положение об уполномоченном органе, осуществляющем функции распоряжения земельными участками (Администрация муниципального района

Балтачевский район Республики Башкортостан), утверждается Советом муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в порядке, установленном действующими законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц органов местного самоуправления либо соответствующих договоров.

8. Иные органы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан участвуют по вопросам применения настоящих Правил на основании положений об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном Главой 8 настоящих Правил.

9. В муниципальном районе Балтачевский район Республики Башкортостан действует Градостроительный Совет, являющийся постоянно действующим консультативным органом при главном архитекторе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Градостроительный Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (далее Градостроительный Совет).

Основной задачей Градостроительного совета является подготовка рекомендаций и предложений главному архитектору района по вопросам:

– разработки и реализации градостроительной политики, включая вопросы проведения конкурсов с целью выявления наилучших предложений (концепций) по приоритетным градостроительным и архитектурным проектам, с включением таких предложений в планы реализации генеральных планов, предложения о

внесении изменений в настоящие Правила, предложения о подготовке документации по планировке территории, ее комплексному освоению и развитию;

– согласования документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Башкортостан, документации по планировке территории, а также проектной документации объектов капитального строительства, создаваемых за счет средств бюджета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, бюджета Республики Башкортостан.

Глава 4. Общие положения о планировке территории.

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Башкортостан, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Планировка территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

– проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);

– проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

– проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории, при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;

– градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет принимаются Администрацией муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков кроме территорий для государственных и муниципальных нужд;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проектов межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные

участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

б) линии регулирования застройки, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию, либо земельных участков, планируемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам для строительства;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

з) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями главы Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и далее внесения в Правила этих изменений.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ земельных участков, является основанием для установления границ земельных участков, в соответствии с земельным законодательством.

8. Состав, порядок подготовки, оформления, согласования и утверждения проектов планировки, межевания и градостроительных планов земельных участков регламентируются также соответствующими Положениями, утвержденными

решениями Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными положениями, утверждаемыми постановлениями главы Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме, установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке главным архитектором муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

1) в составе проектов межевания территории Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых их состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, а также приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки;

2) в качестве самостоятельного документа главным архитектором муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют реконструкцию, капитальный ремонт принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее предоставленные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков перестали соответствовать настоящим Правилам ввиду внесения изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

– границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек, которые определяются при подготовке проектов межевания или отображаются из кадастровых планов земельных участков (в случаях, когда градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявлениям их правообладателей);

– границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства неограниченным кругом лиц;

– минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

– информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения отдельных фрагментов текста настоящих Правил и (или) в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

– информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия действие градостроительного регламента на которые не распространяются;

– определения допустимости или недопустимости разделения земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

– границы зон охраны культурного наследия;

– утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, в том числе зон или схем планируемого резервирования земель, зон планируемого изъятия земельных участков, их частей для государственных и муниципальных нужд.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

– разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

– принятие решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

– подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

– выдачи разрешений на строительство;

– выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков.

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляется применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством

подготовки документации по планировке территории – проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территории подготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащим им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

I – установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

II – формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков – выделение элементов планировочной структуры, для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков, в составе документации по планировке территории, утвержденные Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

9. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта о земельных участках;

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для

строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьями 41, 42 настоящих Правил, а также соответствующим Положением утвержденным решением Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а до его утверждения регулируется временным Положением «О порядке подготовки, утверждения, регистрации и выдачи градостроительных планов земельных участков на территории муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан», утвержденным постановлением главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, принятых в развитие настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе, через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи, и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда градостроительный регламент не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены

технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Сформированные из состава государственных или муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим или юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Земельные участки, сформированные из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, могут предоставляться для строительства, только если они свободны от прав третьих лиц и не изъяты из оборота.

13. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории и формирование земельного участка, устанавливается решением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

14. Если законом Республики Башкортостан не установлено иное, органы местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации или Республики Башкортостан.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов

капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий обращаются в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением Главы Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

– указание территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

– инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градос троительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка;

– запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе

проекта планировки и межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа обеспечивает заявитель.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду функционального использования – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участка, осуществляет подготовку проекта постановления Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, который в обязательном порядке должен содержать:

а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе.

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие

нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республик Башкортостан, иных источников информации:

– самостоятельно;

– с использованием информации, предоставленной органами Администрации муниципального района Балтачевский район Республик Башкортостан;

– путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с действующим законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает в себя:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенных на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих, характеристиках и перспективах развития (вариантах

трассировки) сетей, в том числе, магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случае, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с Главой 8 настоящих Правил подлежит:

– проверке на соответствие требованиям, установленным в заключении органа Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области градостроительной деятельности, постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– обсуждению на публичных слушаниях;

–представлению Главе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

– размещению в информационной системе обеспечения градостроительной

деятельности (в случае его утверждения).

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан обеспечивает:

– проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;

– в случае жилищного строительства проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка после его постановки на государственный кадастровый учет в установленном порядке;

– в случае иного строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка (после постановки на государственный кадастровый учет) в установленном порядке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, статьей 41 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в лице ее органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих

лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

– функциональных обязанностей – проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

– осуществляемых на основании утвержденного Администрацией муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с органом Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим решением главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между органом Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

– решение Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о способе планировки территории;

– градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

– исходные данные в составе, определенным частью 4 статьи 16 настоящих Правил, передаваемым органу Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченному в области градостроительной деятельности, исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

– получение согласования органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

– участие в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

– проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

– постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы.

– проведение торгов;

–заключение договора купли-продажи земельного участка или договора

аренды земельного участка с победителем торгов;

– иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников капитального строительства

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

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены земельные участки и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственной регистрации прав на выделенные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в части 1 настоящей статьи вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

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

– направление в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка, ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного

участка;

– выполнение действий в соответствии со статьей 21 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном Главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями смежных земельных участков, вправе осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

– на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

– на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах земельных участков, наличия подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличия границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости) о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования), а также требований земельного законодательства.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления Главе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

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

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

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

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

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) документов о признании, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов

(применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;

5) включение объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей статьи.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2, и 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) подпунктами 1 и 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

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

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности Республики Башкортостан или муниципальной собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, законом Республики Башкортостан установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации подпунктами 1 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

– по инициативе собственников объектов капитального строительства, а так же лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

– путем реализация самостоятельной инициативы.

Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляет:

– подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– подготовку в соответствии с генеральным планом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, планом реализации генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами перечня территорий, в

отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

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

– подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

– организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

– проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава государственных или муниципальных земель с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки

территории, подают заявления на имя Главы в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

С соответствующей резолюцией данные заявления передаются в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан. В приложении к заявлению указываются:

– местоположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

– расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявки в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории

для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона. Проект договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в обязательном порядке согласовывается с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских и муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

– по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 20 настоящих Правил;

– в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в

рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планами реализации генерального плана сельского поселении Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные Главой 6 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в

порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных жилых домов, иных зданий, строений, сооружений, может осуществляться по инициативе:

– лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

– Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

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

– Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, обеспечивает посредством градостроительной подготовки

территории установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства;

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Орган Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности, рассматривает заявку, поступившую с резолюцией вышестоящей организации, обеспечивает подготовку проекта межевания территории на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством, выполнять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в порядке, определенном Главой 8 настоящих Правил.

5. Глава Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в отношении земельного участка на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных

домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости, вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6. Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по своей инициативе может обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

– программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– решения Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, принятого на основании обращения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, глав администраций соответствующих сельских поселений муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает реализацию поручений Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий:

– осуществляет подготовку проектов межевания территории, если иное не установлено законодательством;

– заключает договора по подготовке проектов межевания по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет орган, уполномоченный в области коммунального хозяйства и благоустройства, по согласованию с администрацией сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а также органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет. Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами и соответствующим постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

– на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается органом Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченным в области градостроительной деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

– на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) органа Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченного в области градостроительной деятельности (в случае подготовки по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан территории, с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков, в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течении 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении

планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

Глава Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности Инженерного совета по рассмотрению заключений, указанных в настоящем пункте.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к

конкретным случаям, вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства,

собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых, объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

– оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

– оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

– лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке проектной документации, а орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

– лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию, применительно к

конкретной ситуации, автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

– в организации, ответственные за их эксплуатацию;

– в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для

предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировки магистральных коммуникаций (линейных объектов), в соответствие с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района Балтачевский район, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами, (либо Технических регламентов после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций, с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными правовыми актами

Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в муниципальном районе Балтачевский район Республики Башкортостан, являются:

– проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участков для строительства или решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства;

– формирование земельных участков на основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории;

– предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов либо без проведения предварительного согласования места размещения объектов в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков.

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – решениями Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, постановлениями Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством, посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Башкортостан нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17-20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии

с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земель публичного использования, их использование.

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования.

1. К землям публичного использования относятся – земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (территории зеленых насаждений общего пользования, улиц, площадей, зон отдыха, для прохода, проезда, технических коридоров обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), устанавливаются в документации по планировке территории и отображаются в виде границ зон действия публичных сервитутов, иными графическими методами.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан установлен публичный сервитут.

Статья 27. Установление и изменение границ земель публичного использования

1. Установление и изменение границ земель публичного использования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) красные линии на подлежащих освоению территориях устанавливаются впервые и образуют границы ранее не существовавших территорий общего пользования и одновременно с ними – границы элементов планировочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и (или) изменения границ зон действия публичных сервитутов;

3) изменяются красные линии с установлением и (или) изменением границ зон действия публичных сервитутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

2. При установлении и изменении границ земель публичного использования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации.

2. При фиксации границ земель публичного использования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообладатели смежных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

4. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет извещение определенным в части 3 настоящей статьи правообладателям, в котором указываются:

1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;

2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;

3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц Глава Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан может утвердить, направить на доработку или отклонить проект красных линий.

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

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

2. На карте градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

2) особо охраняемые природные территории, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Назначение указанных территорий, земельных участков (в случае их отображения на карте градостроительного зонирования) может быть описано в части II настоящих Правил.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

– посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

– определят дифференциацию назначения указанных территорий, земельных участков.

Глава 8. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в генеральный план сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан и его населенных пунктов;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, Уставом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений, в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. При отсутствии заключения о соответствии требованиям, предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи, не допускается принятие решений, по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

5. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет, является Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Подготовку проектов решений Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по вопросам градостроительной деятельности осуществляет орган Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

6. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

7. Способами предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы.

8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

9. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня размещения решения о назначении публичных слушаний на

официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет» (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания проводятся в рабочие и субботние дни с 10-00 до 18-00 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 31-35 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

4. На официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет», кроме решения об объявлении о публичных слушаниях по проекту, размещаются графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний – вопросы, определенные пунктом 8 статьи 32, пунктом 9 статьи 33, пунктом 14 статей 34-35.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район

Республики Башкортостан в лице Комиссии подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, Комиссия по организации публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности, рассмотрев на своем заседании заключения контролирующих служб района по данным вопросам, осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку проекта изменений настоящих Правил, осуществляемую по инициативе органа местного самоуправления, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания;

2) проекта постановления главы Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о подготовке проекта «О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан»;

3) проверку проекта изменений настоящих Правил на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации), генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (с учетом его корректировки), схеме территориального планирования муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации, перед представлением такого проекта на публичные слушания;

4) подготовку заключения по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, направляемого до проведения публичных слушаний в Комиссию по землепользованию и застройке;

5) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет следующие полномочия:

1) до обращения Главы Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в Совет сельского поселения Нижнекарышевский

сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для принятия решения о назначении публичных слушаний, обеспечивает обсуждение и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

2) обеспечивает подготовку сводного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) по проекту предложений, направляемого Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

4. Подготовку обращения в Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для принятия решения о назначении публичных слушаний осуществляет орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в муниципальном районе Балтачевский район Республики Башкортостан, иные заинтересованные лица.

Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в здании Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

При обсуждении проекта о внесении изменений в настоящие Правила проведение публичных слушаний может осуществляться в населенных пунктах сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в

градостроительный регламент в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах, устанавливаемых для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

6. В состав документов, материалов, представляемых участниками публичных слушаний по обсуждению проекта о внесении изменений в настоящие Правила, включаются:

1) опубликованный проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) комплект материалов: проект о внесении изменений в настоящие Правила и необходимые обоснования к такому проекту;

3) заключение Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению и утверждению.

7. К заключению Комиссии, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к обсуждению на публичных слушаниях, прилагается положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

8. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности должно включать:

1) положения, удостоверяющие факт соответствия подготовленного проекта требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение правильности отображения на карте (картах) градостроительного зонирования существующих:

– границ сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– границ земель и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты;

– границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков в составе таких земель;

– красных линий, утвержденных ранее в составе проектов планировки территории;

б) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов, (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных, водоохранных, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждения соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила действующим документам территориального планирования и документации по планировке территорий в части границ зон планируемого размещения объектов различного назначения (определенных документами территориального планирования);

г) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, перечень мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения;

д) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила, утвержденному в установленном порядке проекту зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) федерального значения (при их наличии);

е) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям федерального законодательства, законодательства Республики Башкортостан, нормативным правовым актам муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

2) обоснование предполагаемого градостроительного зонирования в части положений, не формализованных обязательными требованиями – о составе, конфигурации границ, и характеристиках территориальной зоны, о составе градостроительных регламентов применительно к различным территориальным зонам.

9. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 8 настоящей статьи.

10. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в лице Комиссии по организации публичных слушаний в области градостроительной деятельности обеспечивает подготовку заключения по результатам публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления Комиссия по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний (при необходимости);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан для принятия решения о подготовке проекта внесений изменений и дополнений в Правила либо об отклонении этих предложений с указанием причин такого решения.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей Комиссия по организации публичных слушаний в области градостроительной деятельности:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект положений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (в случае, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

Указанный комплект материалов содержит:

1) заключение Комиссии по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению его Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с приложением:

а) протокол (протоколы) публичных слушаний;

б) заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, указанного в части 7 настоящей статьи; проект о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов.

11. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных в части 6, частью 10 настоящей статьи, в течение 30 календарных дней принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

2) об отклонении проекта.

Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан направляет в Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта всем установленным требованиям, включая требования технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации)

2) заключение Комиссии по землепользованию и застройке муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

– протокола (протоколов) публичных слушаний;

– заключения о результатах публичных слушаний;

–заключения органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требования;

3) проект решения Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о внесении изменений в настоящие Правила и обосновывающие материалы к нему.

Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по результатам рассмотрения документов, представленных Главой Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

12. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:

а) в течение семи дней со дня утверждения направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Орган, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку материалов, предоставляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в

установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) перед предоставлением такой документации на публичные слушания;

3) подготовку экспозиционных материалов, предоставляемых на публичные слушания (в случае, если заказчиком по разработке проектной документации по планировке территории является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности);

4) подготовку проекта решения Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о проведении публичных слушаний по проекту документации по планировки территории;

5) подготовку проекта постановления главы Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан об утверждении либо отклонении от утверждения проектной документации по планировке территории.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, включаются:

1) комплект материалов проекта документации по планировке территории:

– краткую пояснительную записку;

–демонстрационные материалы (в соответствии с градостроительным заданием);

– макет (в соответствии с градостроительным заданием);

– электронная версия проекта для публичных слушаний;

2) заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 9 настоящей статьи.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в

области градостроительной деятельности, должно включать:

1) позиции, подлежащие обязательному удостоверению соответствия подготовленного проекта всем требованиям и документам, принятым в установленном порядке, а именно:

а) подтверждение соответствия проекта настоящим Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территорий, ранее утвержденным органом государственной власти и органами местного самоуправления (в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию);

– настоящими Правилами в части того, что в проекте учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного назначения;

– проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившими красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного назначения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

– проектам зон охраны объектов культурного наследия регионального и (или) местного значения в части учета границ таких зон и соответствующих ограничений – при их наличии;

б) подтверждение соответствия проекта:

– границам зон с особыми условиями использования территорий;

– красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

– минимальным противопожарным отступам строений друг от друга;

– иным требованиям безопасности;

в) подтверждение соответствия отображаемых в проекте границ и линий существующим:

– красным линиям;

– границам земельных участков;

– линиям, обозначающим места расположения зданий, строений сооружений в пределах существующих земельных участков;

– линиям, обозначающим расположение линейных объектов инженерно-технического обеспечения, а также установленных границ зон обслуживания таких линейных объектов;

– границам парков, скверов, бульваров, площадей, набережных, иных территорий, фактически используемых как территории общего пользования, но которым не был придан соответствующий статус по причине отсутствия утвержденных красных линий, обозначающих границы таких территорий;

г) подтверждение соответствия предлагаемых проектом решений правовому режиму объектов капитального строительства:

– признанных в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу;

– не соответствующих градостроительным регламентам, установленным в составе настоящих Правил;

д) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в области планировки территории, а именно:

а) удостоверение положений, содержащих характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект документации по планировке территории. Данная позиция может фиксироваться путем подтверждения соответствия предлагаемых проектом характеристик планируемого развития территории:

– генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– плану реализации генерального плана сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

– настоящим Правилам;

– нормативам градостроительного проектирования;

б) подтверждение отображения красных линий, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) в части необходимости и целесообразности предлагаемых решений, а также отсутствия иных вариантов размещения соответствующих объектов;

в) подтверждение наличия в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, установленном земельным законодательством:

– подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом

фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших на период застройки территории;

– подтверждение выполнения требований противопожарных разрывов между существующими зданиями и зданиями, которые могут быть построены на свободном от прав третьих лиц земельном участке, иных требований безопасности;

– подтверждения возможности соблюдения баланса между объемами дополнительного строительства и вместимостью объектов социального обслуживания, мощностью сетей инженерно-технического обеспечения, а также наличия соответствующих запланированных мероприятий для поддержания указанного баланса;

– подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям. Применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – проведение землеустроительных работ и государственного кадастрового учета, организация торгов по представлению свободных от прав третьих лиц земельных участков;

г) подтверждения необходимости и рациональности установления предлагаемых границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц через соответствующую территорию;

д) подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, на которых располагаются существующие объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, подготовлены с соблюдением всех установленных требований.

7. Применительно к проекту планировки территории, не содержащему в своем составе проект межевания территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать

положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б», «в» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а» – «д» пункта 1 и подпунктами «г», «д», «е» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не

используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки, предметом публичных слушаний являются вопросы 1,2,3,5,6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленных в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1,2,3,4,7,8,9, установленные настоящей частью.

10. В случае, если заказчиком по разработке проекта выступает не орган, уполномоченный в области осуществления градостроительной деятельности, местом проведения публичных слушаний является Администрация сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

11. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия по организации публичных слушаний в области градостроительной деятельности Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан обеспечивает подготовку протокола, согласованного со всеми членами Комиссии, и заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Совета сельского поселения

Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет».

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

1) обеспечивает внесение изменений и дополнений в документацию по планировке территории (в случае, когда такая необходимость выявилась по результатам публичных слушаний);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на утверждение.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе физических или юридических лиц, предпринимателей, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности:

1) может предложить указанным лицам внести изменения в документацию по планировке территории (в случае, когда такая необходимость выявилась по результатам публичных слушаний);

2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан на утверждение (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений и дополнений в документацию по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения и дополнения в документацию по планировке территории).

12. Указанный комплект документов содержит:

1) заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории с обосновывающими материалами к ней.

13. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 12 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории.

14. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Решение об отклонении документации по планировки территории с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации для доработки.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 14 настоящей статьи.

4. Комиссия по землепользованию и застройке Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) готовит сводное заключение, содержащее рекомендации Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан о возможности предоставления разрешения.

5. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8-12 настоящей статьи;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 настоящей статьи**.**

8. В заявлении и прилагаемых к нему материалах, должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориально зоне.

9. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

10. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указание их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

12. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую

предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования**.**

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указание мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

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

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

13. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

14. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных

слушаниях, и должно включать:

1) предложения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, которые подлежат выполнению:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалов;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, требующие разрешения, решены не рационально, поскольку:

а) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, выполненного уполномоченной на то организацией, для последующей подготовки проектной документации и осуществления строительства;

б) не окажут негативного воздействия на окружающую среду и будут способствовать ее улучшению, а поэтому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, выполненного уполномоченной на то организацией, но только

при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как: изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда; изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка; изменение (уточнение) параметров объекта капитального строительства (общая площадь, этажность, открытые пространства, планируемые места стоянок автомобилей); показателей о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта, грузооборота (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемов инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение) и т.д.;

в) окажут негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

г) неправомерна в силу не соответствия земельного участка критериям, установленным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

15. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства являются вопросы, установленные частью 14 настоящей статьи.

16. Местом проведения публичных слушаний является Администрация сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

17. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке

Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан направляет Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан следующие документы и материалы:

1) сводное заключение с рекомендациями Комиссии;

2) заключение о результатах публичных слушаний, подготовленное Комиссией по организации публичных слушаний в области градостроительной деятельности Совета сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (после согласования текста протокола со всеми членами Комиссии) и опубликованное в соответствии с требованиями части 6 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, которое обсуждалось на публичных слушаниях.

18. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 17 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

19. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Решение об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 14 настоящей статьи.

4. Комиссия по землепользованию и застройке Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявление о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления с:

1) заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8-12 настоящей статьи;

2) заключением органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 настоящей статьи**.**

8. В заявлении и прилагаемых к нему материалах, должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

9. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

10 Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 34 настоящих Правил.

12. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

13. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

14. Заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, требующие разрешения, решены

рационально либо не рационально. В проекте заключения о результатах публичных слушаний указывается одна из следующих позиций о том, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка для последующей подготовки проектной документации осуществления строительства, реконструкции;

б) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, а также решение об утверждении предложенного заявителем проекта градостроительного плана земельного участка, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений. В этом случае в заключении должны быть представлены конкретные предложения по внесению изменений в проект градостроительного плана земельного участка, например, такие как:

– изменение (уточнение) границ зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда;

– изменение (уточнение) отступов планируемых к размещению строений, частей строений от границ земельного участка;

– изменение (уточнение) параметров объекта – общая площадь, этажность, процент застройки. Отступы от границ земельного участка, иные параметры;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, однако, по причине несоразмерного превышения предлагаемого

отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям, предусмотренным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

15. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные частью 14 настоящей статьи.

16. Местом проведения публичных слушаний является Администрация сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

17. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан направляет Главе Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан документы и материалы, указанные в части 17 статьи 34 настоящих Правил.

18. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 17 настоящей статьи, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

19. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации сельского поселения

Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в сети «Интернет»;

2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Решение об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации.

Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством

Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории .

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии со следующими документами:

а) документами территориального планирования. При наличии документации по планировке территории, решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утверждается в установленном порядке.

4. Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

5. Собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

6. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и

другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель.

– обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

– схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель.

– сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

7. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Решение о резервировании земель вступает в силу не раннее его опубликования.

8. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

9. Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель Советом сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, Совет сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в течении 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 10 настоящей статьи, обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственный кадастр недвижимости с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов.

1. Глава Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок,

установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются памятниками культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил**,** за исключение случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида функционального использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

– выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 13 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

– планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации.

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального

жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации №87 от 16.02.2008 г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

– градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

– результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

– технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

– иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемы в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются:

– при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

– по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или

реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие, максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации №87 от 16.02.2008г. «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных,

уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

– градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

– техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

– результатами инженерных изысканий;

– техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечении без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения Государственной экспертизы.

10. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями**,** утверждаемыми решениями Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными Положениями, утвержденными постановлениями главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

11. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В муниципальном районе Балтачевский район Республики Башкортостан разрешение на строительство выдается отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Республики Башкортостан применительно к планируемому строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства на земельных участках:

– на которые действие градостроительного регламента не распространяется, или для которых градостроительный регламент не устанавливается (кроме территорий общего пользования и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

– которые определены для размещения объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации и Республики Башкортостан и для которых

допускается изъятие земельных участков в соответствии с действующим земельным законодательством.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно строящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков,

на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов. В том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление на имя Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

– пояснительная записка;

– схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов,

–схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в границах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории (применительно к линейным объектам);

– схемы, отражающие архитектурные решения;

–сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения запроектированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

– проект организации строительства;

–проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о

выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 5 и 6 настоящей статьи документов.

8. Орган, уполномоченного в области градостроительной деятельности проводит проверку:

– надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

– соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов от границ земельного участка).

В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

9. Отдел архитектуры и градостроительства Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в течение десяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, с учетом результатов проверки, предусмотренных пунктом 8 настоящей статьи выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Администрация муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в лице уполномоченного структурного подразделения по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешение на строительство выдается бесплатно.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

13. Застройщик в течение 10 календарных дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, уполномоченный, в области осуществления градостроительной деятельности два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 42. Строительство, реконструкция.

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, предприниматель, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющему строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, заказчик или застройщик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществившему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев заказчик или застройщик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием заказчика или застройщика (в случае если осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция,

капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, представлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать установление выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления

актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которой выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случаях обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, реконструкцию, капитальный ремонт должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводятся:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 11 настоящей статьи);

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства (в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи).

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

11. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5)документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществившим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства

техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и заказчиком или застройщиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено их осуществление) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4. Орган Администрации муниципального района Балтачевский район Республики, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти календарных дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

– отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию муниципального района Балтачевский район Республики два экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган Администрации муниципального района Балтачевский район Республики уполномоченный в области градостроительной деятельности копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

6. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

8. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

9. Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями**,** утверждаемыми решениями Совета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, а до их

утверждения, временными Положениями, утвержденными постановлениями Главы Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком – правовым актом

Администрации муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

б) о схемах территориального планирования Республики Башкортостан в части, касающейся территории муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

в) о генеральных планах сельских поселений муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, в том числе сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан;

г) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з)документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Республики Башкортостан о градостроительной деятельности,

нормативными правовыми актами муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил.

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения земельными участками – Роснедвижимость по РБ, территориальный отдел №15:

- осуществляет контроль за использованием по назначению и сохранностью земельных участков на территории муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан (муниципальный земельный контроль), в том числе территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет;

- осуществляет в пределах своей компетенции необходимые действия по устранению выявленных нарушений в области управления земельными участками;

- обеспечивает в рамках имеющейся компетенции защиту интересов сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в судах, в том числе путем направления заявлений, исковых заявлений и жалоб.

3. Муниципальный контроль за использованием земель в Администрации сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан осуществляется в порядке, установленном соответствующим решением Совета сельского поселения

Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон.

Статья 48. Общие положения о территориальных зонах сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами на всю территорию сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, границ территориальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, 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 также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

2. На карте и схемах градостроительного зонирования территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район:

- выделены территориальные зоны в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

- обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, зоны особого контроля градостроительной деятельности, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

- обозначены зоны особо охраняемых территорий, основные территории общего пользования, в том числе зеленых насаждений, выделенные или предназначенные для выделения посредством красных линий.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах территориальных границ сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, установлены следующие виды территориальных зон:

Таблица 5. Виды территориальных зон и их кодовые обозначения.

Кодовые обозначения зон	Наименование территориальной зоны
	Жилые зоны
Ж-1	- зона усадебной застройки
	Общественно-деловые зоны
ОД-1	- зона объектов общественно-делового и коммерческого назначения
ОД-2	- зона объектов учебно-образовательного назначения
	Производственные зоны
П-1	- зона размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду
	Сельскохозяйственные зоны
С-2	- зона для сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.)
	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
Т-1	- зона размещения инженерно- транспортной инфраструктуры (линейных объектов)
	Рекреационные зоны
Р-1	- зона размещения зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха
Р-2	- зона размещения природных ландшафтов (лесо-лугопарки)
	Специальные зоны
СП-1	- зона размещения кладбищ, скотомогильников
СП-2	- зона водоохранного озеленения
СП-3	- зона санитарно-защитного озеленения

Статья 49. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 34 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместные с ним.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

- площадки для выгула собак;

- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под

вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

– Градостроительного Кодекса Российской Федерации,

– Земельного Кодекса Российской Федерации,

– Водного кодекса Российской Федерации,

– Лесного Кодекса Российской Федерации,

– СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений (Актуализированная версия СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»)»,

– Республиканские нормативы градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка районных округов, районных и сельских поселений Республики Башкортостан»;

- Технический регламент «О требованиях пожарной безопасности» ФЗ №123-ФЗ от 22.07.08 г;

– СНиП 23 - 05-95 «Естественное и искусственное освещение»,

– СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих дачных объединений граждан, здания и сооружения»,

– СНиП 31-06-2009 (актуализированная редакция СНиП 2.08.02-89*) «Общественные здания и сооружения»,

– СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

- ФЗ №184-ФЗ от 27.12.2002г. «О техническом регулировании»;

– МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»,

– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 50. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон

50.1. Жилые зоны – Ж-1 ÷ Ж-3

1. Назначение жилых зон:

Зона **«Ж-1»:**

– для индивидуальных жилых домов (усадебного типа 1-,2-,3-этажный одноквартирный) с приусадебными земельными участками от 600 до 1500 кв. м.;

– для малоэтажной застройки (блокированной с двумя блок квартирами), коттеджного типа с земельными участками от 300 до 1500 кв.м.);

- для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками от 600 до 5000 кв.м, не требующих организации санитарно-защитных зон.

Зона **«Ж-2»:**

– для застройки зданиями средней этажности (многоквартирной, блокированной, секционной).

Зона **«Ж-3»:**

– для многоэтажной застройки многоквартирными жилыми домами выше 6 этажей.

2. Видами разрешенного использования в жилых зонах являются:

1) здания для постоянного проживания:

- многоквартирные жилые дома;

- блокированные жилые дома;

2) здания для временного проживания:

– гостиницы, мотели, кемпинги;

– общежития, связанные с производством и образованием, дома приезжих;

3) здания иных видов:

а) специальные здания при учреждениях социальной защиты:

– детские дома-интернаты;

– дома ребенка (малютки);

– дома-интернаты для престарелых и инвалидов;

– дома-интернаты для детей-инвалидов;

– дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет);

– психо-неврологические интернаты;

б) жилые дома для обслуживающего персонала;

в) садовые и дачные дома.

3. В жилых зонах допускается размещение, как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного) использования следующие объекты недвижимости: земельные участки, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов повседневного спроса – социального, коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, инженерной инфраструктуры – объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

4. Зона перспективного развития жилых зон предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий. Зонирование таких территорий осуществляется при необходимости, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 30 настоящих Правил.

50.2. Общественно-деловые зоны – ОД-1, ОД-2.

1. Назначение общественно-деловых зон:

Зона **«ОД-1»**

– для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой центр на территории объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) муниципального района Балтачевский район, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначений республиканского, районного значений, жилого назначения;

Зона **«ОД-2»**

– для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающий объекты социального, культурного, спортивного назначений.

2. Видами разрешенного использования в общественно-деловых зонах являются здания:

1) Организации, учреждения управления:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации федерального, республиканского, муниципального значений,

-административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы,

- представительства,

- судебные и юридические органы.

2) Многофункциональные деловые и обслуживающие здания.

3) Кредитно-финансовые учреждения:

- банки, биржи,

- отделения и филиалы банков, обменные пункты.

4) Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации:

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны;

- научно-производственные центры;

- иновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы.

5) Учреждения образования:

- **многопрофильные учреждения общего обязательного образования;**

- многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- учреждения среднего специального и профессионального образования:

а) учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

б) учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими;

- высшие учебные заведения;

6) учреждения здравоохранения:

- стационары;

- стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические);

- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- станции скорой помощи;

- аптеки;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

7) учреждения социальной защиты:

а) учреждения социальной защиты:

- центры социального обслуживания населения,

- приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин,

- приюты для детей и подростков, временно лишившихся попечения родителей,

- центры социальной помощи семье и детям,

б) специальные учреждения социальной защиты:

- центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства,

- ночлежные дома для бездомных,

-центр социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы,

- социально-реабилитационные центры для подростков;

8) спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:

а) спортивно-зрелищные сооружения:

- стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения, плавательные бассейны,

- универсальные спортивно-зрелищные залы.

б) физкультурно-оздоровительные сооружения:

- стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения,

- плавательные бассейны,

- спортивные залы,

- детские и юношеские спортивные школы,

- теннисные корты,

- роликодромы;

в) спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

г) спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах;

д) спортивно-развлекательные сооружения;

9) учреждения культуры и искусства:

- учреждения культуры и искусства республиканского и городского значений:

- учреждения клубного типа городского значения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

10) конфессиональные объекты;

11) предприятия торговли:

- магазины;
- рынки;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- временные торговые объекты;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников, сезонные обслуживающие объекты,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

12) предприятия общественного питания:

- рестораны,
- кафе,
- столовые;
- некапитальные строения предприятий общественного питания.

3. В общественно-деловых зонах допускается размещение как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного) использования следующие объекты недвижимости: жилые дома, гостиницы, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов повседневного спроса – социального, коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, подземных и многоэтажных гаражей, паркингов, инженерной инфраструктуры – объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

50.3. Производственные, коммерческо-производственные, сельско-хозяйственные зоны и объекты инженерно-транспортной инфраструктуры и зоны специальных назначений

Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека регламентируется требованиями новой редакцией санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Главного государственного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года №74, «О неотложных мерах по приведению к нормативным требованиям санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов» утвержденных Постановлением Главного государственного санитарного врача по РБ от 15 мая 2008 года №7.

50.3.1. Производственные зоны – П-1, П-2.

1. Назначение производственных зон:

Зона **«П-1» –** для промышленных и коммунальных предприятий широкого профиля, расположенных за пределами селитебной территории.

Зона **«П-2» –** для промышленных и коммунальных предприятий расположенных в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 30%.

2. Видами разрешенного использования в производственных зонах являются здания:

1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации I-III классов вредности;

2) промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;

3) объекты энергетики;

4) объекты складского назначения II-III классов вредности;

5) объекты складского назначения IV-V классов вредности;

3. В производственных зонах допускается размещение как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного) использования следующие объекты недвижимости: здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, физкультурно-оздоровительные комплексы закрытого типа, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны, объекты инженерной инфраструктуры.

50.3.2. Коммерческо-производственные зоны – КП-2, КП-3.

1. Назначение коммерческо-производственных зон:

Зона **«КП-2»** – для объектов, сочетающих коммерческие и производственные виды деятельности разрешенных нормативными правовыми документами, на территории санитарно-защитных зон, с площадью озеленения не менее 50%.

Зона **«КП-3»** – для объектов, сочетающих коммерческие и производственные виды деятельности с площадью участка не более 2 га, с площадью озеленения не менее 50%.

2. Видами разрешенного использования в производственных зонах являются здания:

1) промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;

2) объекты энергетики;

3) объекты складского назначения II-III классов вредности;

4) объекты складского назначения IV-V классов вредности;

3. В коммерческо-производственных зонах допускается размещение как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного)

использования следующие объекты недвижимости: здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, физкультурно-оздоровительные комплексы закрытого типа, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий, опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны, объекты инженерной инфраструктуры.

50.3.3. Зона транспорта

1. Назначение зоны транспорта:

Зона **«Т-1» –** для размещения объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

2. Видами разрешенного использования в зоне транспорта являются объекты:

1) объекты воздушного транспорта;

2) объекты железнодорожного транспорта;

3) объекты водного транспорта;

4) объекты автомобильного транспорта:

- линейные объекты и сооружения:

- сооружения для хранения транспортных средств*:

а) автотранспортные предприятия;

б) гаражи индивидуальных легковых автомобилей.

- предприятия автосервиса

5) сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.

Примечание:

*Сооружения для хранения автотранспортных средств могут включаться в иные территориальные зоны как условно разрешенные либо вспомогательные

виды использования в соответствие с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

50.3.4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации*:

1) объекты электро-теплоснабжения:

- тепловые электроцентрали (ПГУ-ТЭЦ, ТЭЦ),
- котельные, бойлерные,
- центральные распределительные подстанции (ЦРП),
- распределительные подстанции (РП),
- трансформаторные подстанции (ТП),
- линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы, и т.д.);

2) объекты водоснабжения, водоотведения:

- водозаборы, резервуары для хранения воды,
- насосные станции водоснабжения,
- канализационные насосные станции,
- очистные сооружения,
- линейные объекты (инженерные коммуникации водоснабжения, водоотведения);

3) объекты газообеспечения:

- газораспределительные станции (ГРС),
- газораспределительные пункты (ГРП),
- линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения);

4) объекты телефонизации и предприятия связи:

- автоматические телефонные станции,
- антенны, башни сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

Примечание:

*Сооружения инженерно-технической инфраструктуры могут включаться в иные территориальные зоны как основные разрешенные либо вспомогательные

виды использования в соответствие с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

50.3.5. Сельскохозяйственные зоны - С-1, -2, С-3

1.Назначение сельскохозяйственных зон:

Зона **«С-1»:**

-коллективные огороды, территории площадью более 1,0 га вне границ сельхозугодий;

-территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства от 0,05 до 0, 20 га,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания мелких животных.

Зона **«С-2»** - для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства.

А) Виды использования зон сельскохозяйственных угодий:

Основные виды разрешённого использования: пашни; сенокосы; луга, пастбища; неудобья; постройки, связанные с обслуживанием данной зоны; поля и участки для выращивания сельхозпродукции предоставленные гражданам; лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешённого использования: коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны; заготовительные объекты; временные парковки и стоянки автомобильного транспорта; площадки для сбора мусора.

Условно разрешённые виды использования: личное подсобное хозяйство; сельскохозяйственные предприятия; торговые объекты; пункты первой медицинской помощи; автозаправочные станции.

Б) Виды использования зон многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.:

Основные виды разрешённого использования: земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники); питомники; постройки, связанные с обслуживанием данной зоны;

Вспомогательные виды разрешённого использования: коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны; временные парковки и стоянки автомобильного транспорта; площадки для сбора мусора.

Условно разрешённые виды использования : личное подсобное хозяйство;

сельскохозяйственные предприятия; заготовительные объекты; торговые объекты; пункты первой медицинской помощи; автозаправочные станции.

Зона **«С-3»:**

- зона предприятий сельскохозяйственного производства (животноводческие фермы, птицефабрики, парниковые хозяйства, предприятия переработки сельхозпродукции, сельскохозяйственные здания и сооружения и пр. сельскохозяйственные объекты) – от 1 га до 3-х га.

2. Вид функционального назначения зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе, в целях развития жилищного строительства может быть изменен, после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

50.3.6. Зоны специального назначения – СП-1, СП-2.

1. Назначение зон специального назначения

Зона **«СП-1»** – для размещения объектов специального назначения, с площадью озеленения территории не менее 50%, включает:

- кладбища, колумбарии;
- территории свалок ТБО;

Зона **«СП-2»** – для организации санитарно-защитных зон;

2. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

50.4. Рекреационная зона – Р-1, Р-2

1. Назначение рекреационных зон

1) Зона **«Р-1» –** зона парков, лесопарков, скверов, бульваров - для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха, предназначена для организации парков, лесопарков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их

использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

2) Зона **«Р-2» -** зона лесов и отдыха **–** для пассивного отдыха, объектов здравоохранения; для размещения учреждений рекреационно-оздоровительного назначения, объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, ведения садово-дачного хозяйства, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны населенного пункта, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

3) Зоны рекреационного назначения включают:

- зоны зеленых насаждений общего пользования.
- зоны зеленых насаждений ограниченного пользования.
- озеленение специального назначения.
- озеленение внутрирайонного пользования.
- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма.

- территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, подсобного хозяйства, предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Примечание:

* Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

50.5. Зоны особо охраняемых территорий

1. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий, имеющих особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

2. Ограничения, устанавливаемые в пределах зон особо охраняемых природных территорий приведены в статье 60.3. настоящих Правил.

50.6. Иные территориальные зоны

1. Зона, в которой устанавливается особый режим, порядок использования территории определяемых специальными нормативами для обеспечения режима безопасности.

2. В состав территориальных зон могут включаться режимные объекты:

тюрьмы,

военные объекты;

специализированные объекты.

Статья 51. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан приведены в таблице 1 (Приложение).

Глава 14. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 2.

Таблица 2. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Территориальные зоны	Мин. площадь (га)	Мин. длина стороны по уличному фронту (м)	Мин. ширина /глубина (м)	Макс. коэффициент застройки (%)	Мин. коэффициент озеленения (%)	Макс. высота оград (м)
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
Ж-1, Ж-1.1, Ж-1.2	0.10	15	30	20	20	1.5
Ж-2	0.10	15	30	20	20	1.5
Ж-3	0.07	27	24	60	10	-
ОД-1						
жилые дома	0.1	42	24	60	10	-
обществ объекты	0.16	40	26	70	10	1.8
ОД-2, ОД-2.1						
жилые дома	0.07	27	24	60	10	-
обществ объекты	0.1	30	26	70	20	1.8
ОД-3						
обществ объекты	0.16	40	26	70	10	1.5
П-1	0.5	60	80	70	20	2.0
П-2	2.0	120	160	65	20	НР
Р-1	0.02	НР	НР	30	50	1.5
Р-2	4.0	НР	НР	20	50	1.5

С-1	**0.06**	**НР**	**НР**	**40**	**50**	**1.5**
СП -1	**2.0**	**НР**	**НР**	**НР**	**50**	**2.0**
СП -2,	**2.0**	**НР**	**НР**	**НР**	**50**	**2.0**
СП -3	**2.0**	**НР**	**НР**	**НР**	**50**	**2.0**
Т-1	**НР**	**НР**	**НР**	**НР**	**20**	**НР**

Примечания:

НР – не регламентируется

2. Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства определяются в составе проектной документации по планировки территории.

Статья 53. Требования к территориям особого контроля градостроительной деятельности.

1. К территориям особого контроля градостроительной деятельности относятся территории сельского поседения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, имеющие важное градостроительное значение, а именно:

ГК-1 – территории исторического и общественно-делового центра республиканского значения «ОД-1»;

ГК-2 – территории крупных общественно-деловых центров районного значений «ОД-2»;

ГК-3 – территории вдоль транспортной магистрали федерального значения, магистралей непрерывного движения, магистралей республиканского значения и территории с границами в пределах зон пересечения транспортных магистралей общерайонного значения и непрерывного движения;

ГК-4 – территории в пределах визуальных зон видимости при въезде в сельские поселения по всем направлениям и с точки зрения панорамного восприятия территории сельских поселений вдоль магистралей федерального и республиканского значения и со стороны водоемов.

2. При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства на территориях, перечисленных выше, устанавливаются высокие требования к

качеству архитектурно-строительного проектирования и реализации на конкурсной основе, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Статья 54. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон

1. На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться зеленые насаждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования;

Правилами застройки устанавливаются три категории озеленения таких территорий:

– тип 1 – плотные зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4 кв.м на полосе шириной 10 м.

– тип 2 – полупрозрачные зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9 кв.м на полосе шириной 6 м.

– тип 3 – прозрачные зеленые насаждения – зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16 кв.м на полосе шириной 3 м.

2. При устройстве озеленения бремя ответственности и затрат ложится на застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 3.

Категории зеленых насаждений по типам зон

Таблица 3

Примыкание территориальных зон															
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	15	16	17
	Т	**П2**	**П1**	**КП2-КП3**	**ОД2**	**ОД1**	**Ж3**	**Ж2**	**Ж1**	**С3**	**С2**	**С1**	**Р2**	**СП2**	**СП1**
Т	**Х**	**3**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
П-2		**Х**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
П-1			**Х**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
КП2-КП3				**Х**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
ОД-2					**Х**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**	**1**
ОД-1						**Х**	**3**	**3**	**3**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**
Ж-3							**Х**	**3**	**3**						
Ж-2								**Х**	**3**	**3**	**2**	**2**	**1**	**1**	**1**
Ж-1									**Х**	**3**	**2**	**2**	**2**	**2**	**2**
С-3										**Х**	**3**	**2**	**2**	**2**	**2**
С-1												**Х**	**3**	**3**	**2**
Р-2													**Х**	**3**	**3**
СП-2														**Х**	**3**
СП-1															**Х**

- – по вертикали указаны зоны, застройщик которых ответственен за устройство зеленых насаждений.

3. При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройство озеленения не требуется. Определение ответственности за устройство озеленения и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

Статья 55. Требования к размещению автостоянок

1. Во всех территориальных зонах требуемое, согласно СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*) и Республиканских нормативов градостроительного проектирования Республики Башкортостан «Градостроительство. Планировка и застройка районных округов, районных и сельских поселений Республики Башкортостан» количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок, должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

2. На территориях общего пользования автостоянки допускается размещать при условии выполнения требований действующих нормативов по организации движения транспорта и размещению инженерных коммуникаций и озеленению улиц.

Статья 56. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон

Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон приведены в таблице 4.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные Градостроительным регламентом муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, должны обеспечиваться значения уровней воздействия соответствующие меньшему значению из разрешенных в зонах по обе стороны границы.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон

Таблица 4

Территориальные зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэкв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха	Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств	Загрязненность сточных вод
1	2	3	4	5
Ж-1, Ж-1.1, Ж-1.2	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях
Ж-2	-«-	-«-	-«-	-«-
Ж-3	-«-	1 ПДК	-«-	-«-
ОД-1	65	-«-	-«-	-«-
ОД-2	65	-«-	-«-	-«-
ОД-3	65	-«-	-«-	-«-
П-1- П-2	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Р-1	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-«-
Р-2	-«-	не нормируется	не нормируется	не нормируется
С-1	-«-	-«-	-«-	-
СП-1	объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
СП-2	Нормируется по границе ВД 65	Нормируется по границе ВД 1 ПДК	Нормируется по границе ВД 1 ПДУ	-«-
СП-3	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ -1 ПДУ	нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Т-1	-«-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-«-

Глава 15. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

Статья 57. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 51 настоящих Правил, определяется:

градостроительными регламентами, определенными статьей 52 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 49 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 51 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

– Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;

– Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;

– Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

– СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

–ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.86 г. № 1790;

– Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 г.,

– ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

–СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;

–СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

– санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;

– санитарно-защитных зон, определенных проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

– водоохранных зонах, определенных проектом водоохранных зон рек и водоемов муниципального района Балтачевский район;

а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей 7 Главы 2, Части I («Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам») настоящих Правил.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта), устанавливаются:

– виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 8 настоящих Правил.

7. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

-склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

-сельские спортивные сооружения;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

-лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 58. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования,

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

2.1. В границах водоохранных зон запрещается:

– использование сточных вод для удобрения почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

2.2. В границах водоохранных зон допускается:

– проектирование, размещение, 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.

3. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и 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.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

5. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

6. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

– использование сточных вод для удобрения почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

– распашка земель;

– размещение отвала размываемых грунтов;

– выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Статья 59. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

1. Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

– первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

– второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

3. В границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

–спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

4 В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин,

представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– рубка леса главного пользования и реконструкции;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

– расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

– рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

– сброс промышленных, сельскохозяйственных, районных и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов

превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3) В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

– рубки ухода и санитарные рубки леса;

– использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

6. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнение

специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

7. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Статья 60. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территории, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, могут быть установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

– Градостроительным Кодексом Российской Федерации, гл. II , ст. 9, ст. 14;

– СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;

– Лесным Кодексом РФ №200-ФЗ от 04.12.2006 г.;

– Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.

60.1. Ограничения на пойменных территориях

1. Пойменные территории – территории речной долины**,** затапливаемые в период высокой водности, формируемой в результате отложения наносов, переносимых потоком в ходе плановых деформаций речного русла.

2. Условия использования территории:

– полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории;

– пашни – при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями, земляное полотно магистральных железнодорожных и автомобильных дорог должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;

– скважины городского водозабора должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;

– опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

3. Пойменные территории отнесены к предохранным зонам водоохранных зон, определенных в соответствии с Водным кодексом и при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне:

– использование сточных вод для удобрения почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

–движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие,

а также, запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

60.2. Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов

1. Условия использования территорий зон крутых склонов и оврагов:

– полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов, террасирование, срезка, планировка, закрепление склонов, организация поверхностного стока;

– дренирование территории, противооползневые мероприятия, берегоукрепительные сооружения; агролесомелиорация;

– полная засыпка оврагов; организация поверхностного стока; дренирование территории.

2. Запрещены все виды использования земельных участков, связанных со строительством любого типа, за исключением наличия соответствующего обоснования.

60.3. Ограничения, устанавливаемые в пределах зон особо охраняемых природных территорий

1. Запрещены все виды использования земельных участков**,** не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

2. При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

3. Требования и ограничения градостроительной деятельности в пределах земельных участков, входящих в состав зон охраняемого историко-природного ландшафта, изложены в статье 70.

4. Особо охраняемые природные территории – природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, оздоровительное значение, которые также могут быть изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

5. Границы зон особо охраняемых природных территорий могут быть уточнены и установлены проектной документацией по планировке территорий таких зон в соответствии со статьей 30 настоящих Правил.

6. Общий режим: сохранение, восстановление и развитие ценных флористических комплексов, растительных и животных биоценозов; сохранение и создание объектов садово-паркового искусства, архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, развитие природоохранной функции.

7. В границах зон особо охраняемых природных территорий разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения

растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами, и связанных, как правило, со следующими мероприятиями:

– воссоздание утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность; – строительные и ремонтные работы – прокладка инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;

– освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности.

8. В границах зон особо охраняемых природных территорий запрещается:

– нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;

– изменения функционального назначения зон охраняемых ландшафтов;

– строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны охраняемого ландшафта;

– значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

– устройство свалок;

– применение ядохимикатов, химических средств защиты растений и стимуляторов роста.

9. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования особо охраняемых природных территорий: – разработка проектов водоохранных зон; – реконструкция и рекультивация деградировавших зеленых насаждений; – проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории – укрепление склонов, оврагов, их озеленение, защита береговых, луговых территорий от оползней, размыва, восстановление естественной лесной растительности; – оздоровление воздушного бассейна, улучшение состояния водоемов, проведение благоустройства в лесных ландшафтах.

60.4. Ограничения на территории рекреационных зон

Запрещено размещение всех видов объектов недвижимости, за исключением видов разрешенного использования земельных участков в рекреационных зонах «Р-1», с учетом статьи 51 Главы 13 Части II настоящих Правил.

60.5.Ограничения на территории рекреационно-оздоровительных зон

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений**,** не связанных с основным существующим видом функционального использования и назначения в зоне «Р-2» градостроительного регламента, с учетом статьи 51 Главы 13 Части II настоящих Правил.

Статья 61. Ограничения градостроительных изменений на территории зон с природными патогенными условиями

1. Природно-патогенная зона – это участки земной поверхности, длительное нахождении в которых приводит к нарушению здоровья и развитию заболеваний. Природно-патогенная зона образуются в местах гидродинамических и геофизических аномалий (в низинах, на местах разломов земной коры, над бывшими руслами рек, скоплениями грунтовых вод, над искусственными подземными коммуникациями).

2. Запрещено размещение следующих видов объектов:

– детских учреждений;

– лечебных учреждений;

– предприятий с аппаратурой и установками, требующих особо внимательной работы персонала (в соответствии с классификацией, установленной правилами по охране труда и технике безопасности).

Статья 62. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников

1. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативам, а для предприятий I, II класса – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

2. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект санитарно-защитной зоны с целью обоснования размера, мероприятий по уменьшению вредного воздействия на окружающую среду, решению вопросов переселения населения из существующей жилой застройки, находящейся в пределах санитарно-защитной зоны, организации благоустройства и озеленения ее территории.

3. Для групп промышленных производств и объектов или промышленного узла (комплекса) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная СЗЗ с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

4. В границах СЗЗ запрещено размещение и организация:

– жилой застройки всех типов, включая размещение отдельных жилых домов;

– ландшафтно-рекреационных зон и зон отдыха;

– территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а так же другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

– сельское спортивных сооружений;

– детских площадок;

– образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

– объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

– объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов;

– комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

5. В границах СЗЗ разрешено размещение и организация:

– нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), зданий управления, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий, поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;

– бань и прачечных;

– объектов торговли и общественного питания;

– мотелей, гостиниц;

– гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;

– пожарных депо, местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения;

– автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей.

6. В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и/или

лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий разрешается:

– размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

7. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 63. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от кладбищ.

В границах санитарно-защитных зон от кладбищ крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения запрещается: строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Статья 64. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от районных и внешних автодорог, на территории санитарно-защитных зон от железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов

1. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

2. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

3. Железнодорожные пути следует отделять от жилой застройки городов и поселков санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от красной линии до оси крайнего пути. При размещении железных дорог в выемке, глубиной не менее 4 м, или при осуществление специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

4. Ширину санитарно-защитной зоны от территории зоны шумового дискомфорта до границ садовых участков допускается принимать равной 50 м.

5. При расположении железнодорожных путей на насыпи, высотой более 2 м, расстояние от оси пути до сооружений, не связанных с эксплуатацией, по условиям безопасности в случае аварии должно быть не менее 50 м.

6. Не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения.

7. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

Статья 65. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения

1. В целях защиты населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 330 кВ и выше переменного тока промышленной частоты (ВЛ) устанавливаются санитарно-защитные зоны. Санитарно-защитной зоной ВЛ является территория вдоль трассы ВЛ, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

При напряженности электрического поля выше 1 кВ/м должны быть приняты меры по исключению воздействия на человека ощутимых электрических разрядов и токов стекания:

– удаления жилой застройки от ВЛ;

– применения экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

2. На территории СЗЗ от источников электромагнитного излучения запрещается:

– размещение жилой застройки, площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.;

– резервирование территории предприятия, расширение промышленной площадки;

– размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородные участков.

3. На территории СЗЗ от источников электромагнитного излучения разрешается:

– размещение жилых зданий и приусадебных участков в санитарно-защитных зонах действующих ВЛ напряжением 330-500 кВ при условии снижения напряженности электрического поля внутри жилых зданий и на открытой территории до значений, не превышающих предельно-допустимых уровней.

Статья 66. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников, источников загрязнения атмосферы

1. В границах размещения источников загрязнения атмосферы запрещается:

– проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, являющихся источниками загрязнения атмосферы, на территориях с уровнями загрязнения, превышающими установленные гигиенические нормативы;

– реконструкция и техническое перевооружение действующих объектов разрешается при условии сокращения на них выбросов в атмосферу до предельно допустимых выбросов (ПДВ);

– размещение, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, если в составе выбросов присутствуют вещества, не имеющие утвержденных ПДК (предельно-допустимая концентрация) или ОБУВ (ориентировочно безопасный уровень воздействия).

Глава 16. Градостроительная деятельность на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действие регламента не распространяется

На карте градостроительного зонирования, в составе проектных материалов, выделены территории, на которые действие регламента не распространяется. К ним относятся территории:

– объектов культурного наследия (статьи 67–71, 77–81);

– общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи) (статьи 29, 42, 72, 60.4.);

– линейных объектов (инженерные коммуникации, линии электропередач, линии связи, магистральные трубопроводы, железнодорожные линии) (статья 73);

– предоставленные для добычи полезных ископаемых (статья 74).

Статья 67. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

1. Территории зон охраны объектов исторического и культурного наследия включают объекты и сопряженные с ними территории:

– **памятников архитектуры** – зданий и сооружений, представляющих историко-архитектурную ценность – образцы архитектурных стилей и направлений различных эпох: здания и сооружения, сохранившие характерные стилеобразующие элементы, построенные по проектам (или при участии) видных архитекторов и инженеров и т.п.;

– памятников истории – зданий и сооружений, с которыми связаны важные исторические события (государственного или регионального значения), произведений монументального искусства, скульптурных композиций, мемориальных комплексов;

– **ценного историко-природного ландшафта** – природных территорий в пределах исторической застройки города, влияющих на целостность исторического облика города;

– **древних сооружений и предметов – памятников археологии** (остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок, курганов, могильников, и т.п.) – территорий историко-археологического слоя.

2. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого ландшафта. Границы зон охраны, режимы использования земель и градостроительные регламенты в

границах этих зон устанавливаются и утверждаются на основании проекта зон охраны объектов культурного наследия.

3. По мере разработки и принятия новых документов, определяющих устанавливаемые требования к охране объектов культурного наследия, настоящие Правила должны быть приведены в соответствии с нормативной документацией.

4. Регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ.

Статья 68. Ограничения на территориях объединенной охранной зоны памятников архитектуры

1. В целях сохранения объектов культурного наследия – памятников архитектуры и сопряженных с ними территорий, применительно к памятникам и их охранным зонам установлены следующие виды режимов: консервация, реабилитация, модернизация, реконструкция, – согласно которым установлены ограничения использования земельных участков памятников и осуществления градостроительных изменений в пределах их границ.

2. Территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого устанавливаются в соответствии с архивными материалами и закрепляются в порядке, определенном действующим законодательством. В случае, когда по объективным причинам границы земельного участка памятника архитектуры не могут быть установлены в соответствии с архивными материалами, они должны быть установлены в соответствии с параметрами охранной зоны, определенными одним из четырех режимов для каждого конкретного памятника архитектуры. Границы земельного участка памятника архитектуры не могут быть меньше параметров охранной зоны, установленной в соответствующем режиме.

3. Объекты культурного наследия – памятников архитектуры в сельском поселении Нижнекарышевский сельсовет - отсутствуют. В случае несоответствия параметров объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов культурного наследия, установленным в настоящих Правилах, необходимо специальное согласование с уполномоченными Госорганом по охране объектов культурного наследия и Госорганом, регулирующим и контролирующим градостроительную деятельность.

68.1. Консервация памятников архитектуры.

1. Консервация (особый режим сохранения памятников архитектуры и строгого регулирования градостроительной деятельности в границах охранных зон памятников); – устанавливается применительно к наиболее ценным, по заключению государственной экспертизы, объектам; комплексная научная реставрация памятника; устранение по заключению соответствующей экспертизы элементов и фрагментов, искажающих облик памятника; устранение элементов и фрагментов, более поздних по датировке, не соответствующих архитектурной стилистике и искажающих исторический облик памятника. В случае утраты памятник подлежит строго документированному, предельно точному, воссозданию.

Функциональное использование объекта:

1) В случае ценности интерьера архитектурного памятника – функция музея или другая общественная со сходным режимом временного ограничения и регулирования посещений;

2) В случае ценности экстерьера архитектурного памятника функциональное использование осуществляется на основании согласованного и утвержденного с соответствующими учреждениями решения (конкретно по данному вопросу, либо в составе проекта реставрации).

Охранная зона: охранная зона памятника архитектуры с режимом консервации представлена, по сути, двумя зонами, формируемыми вокруг него –

внутренней и внешней. Территория внутренней зоны в плане имеет границы в пределах величин, равных полуторной длине и ширине здания памятника, образованные от внешних углов здания (или комплекса, в случае, если объект охраны представлен комплексом зданий). В границах внутренней зоны запрещена любая застройка для обеспечения сохранности визуального восприятия памятника архитектуры. Территория внешней зоны в плане имеет границы в пределах величин, равных двум с половиной длины главного фасада здания памятника и двойной ширине бокового фасада, образованные от внешних углов здания (или комплекса). В границах внешней зоны разрешена застройка, если высота постройки не превысит величины двойной высоты памятника архитектуры.

В случае расположения памятника архитектуры в глубине квартального пространства, новая застройка, планируемая в пределах данного квартала, не должна по периметру полностью закрывать обзор на памятник. Если соблюдение этого условия по объективным причинам невозможно, необходимо устройство в постройках арочных пролётов и т.п., открывающихся на памятник, при невозможности устройства пролётов – необходима установка специальных табличек-указателей.

В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник архитектуры) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 ФЗ Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник архитектуры с режимом консервации – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок внутренней зоны охранной зоны памятника.

2. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом консервации запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

– использование памятника и его охранной зоны под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры);

– установка в пределах охранной зоны памятника временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих образ памятника;

– вырубка средообразующей растительности в пределах охранной зоны памятника.

3. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом консервации разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, с соблюдением условий, установленных для охранной зоны;

– работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;

– озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

– строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;

– восстановление исторического характера озеленения; – устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному

согласованию;

– строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов (по специальному согласованию).

4. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры с режимом консервации: – научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные и реставрационные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников; – установление реставрационного режима эксплуатации и ремонта памятников; – закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане; – вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника; – нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны; – вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих историческую среду памятников; – реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон; – соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника; – проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе; – проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

68.2. Реабилитация памятников архитектуры

1. Реабилитация – режим сохранения памятников архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в границах охранных зон памятников архитектуры; устанавливается в случае утраты элементов или целостных фрагментов памятника (либо значительной степени физического износа

конструкций фрагментов, при котором невозможно их дальнейшее сохранение), для осуществления воссоздания элементов и фрагментов памятника, максимально приближенного к оригинальному облику (с применением соответствующих материалов, фактур и т.п.).

Функциональное использование объекта: осуществляется на основании согласованного и утвержденного с соответствующими органами и учреждениями решения.

2. Охранная зона: охранная зона памятника архитектуры с режимом реабилитации представлена, по сути, двумя зонами, формируемыми вокруг него – внутренней и внешней. Территория внутренней зоны в плане имеет границы в пределах величин, равных полуторным длине и ширине здания памятника, образованные от внешних углов здания (или комплекса, в случае, если объект охраны представлен комплексом зданий). В границах внутренней зоны запрещена любая застройка для обеспечения сохранности визуального восприятия памятника архитектуры. Территория внешней зоны в плане имеет границы в пределах величин, равных двум с половиной длины главного фасада здания памятника и двойной ширине бокового фасада, образованные от внешних углов здания (или комплекса). В границах внешней зоны разрешена застройка, если высота постройки не превысит величины двойной высоты памятника архитектуры.

3. В случае расположения памятника архитектуры в глубине квартального пространства, новая застройка, планируемая в пределах данного квартала, не должна по периметру полностью закрывать обзор на памятник. Если соблюдение этого условия по объективным причинам невозможно, необходимо устройство в постройках арочных пролетов и т.п., открывающихся на памятник, при невозможности устройства пролетов – необходима установка специальных табличек-указателей.

4. В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник архитектуры) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов

Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник архитектуры с режимом реабилитации – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок внутренней зоны охранной зоны памятника.

5. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом реабилитации запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

– использование памятника и его охранной зоны под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры);

– установка в пределах охранной зоны памятника временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих образ памятника; вырубка средообразующей растительности в пределах охранной зоны памятника.

6. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом реабилитации разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, с соблюдением условий, установленных для охранной зоны;

– работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;

– озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

– строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;

– восстановление исторического характера озеленения; – устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию;

– строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов (по специальному согласованию).

7. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры с режимом реабилитации:

– проектно-изыскательские и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников;

– закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

– вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника;

– нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны;

– вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих среду памятников;

– реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;

– соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника;

– проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе;

– проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных

точек визуального восприятия объектов наследия.

68.3. Модернизация памятников архитектуры

1. Модернизация – режим сохранения памятников архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в пределах границ охранных зон памятников; устанавливается в случае утраты элементов или целостных фрагментов памятника (либо значительной степени физического износа конструкций фрагментов, при котором невозможно их дальнейшее сохранение), для осуществления модернизация объекта, подразумевающей сохранение оригинальных фрагментов здания с дополнением, путем нового строительства, облика памятника архитектуры, при условии обеспечения визуального единства вновь сформированного образа (обязательным условием является согласование проекта модернизации с соответствующими органами и учреждениями).

Функциональное использование объекта: осуществляется на основании согласованного и утвержденного решения (проекта).

2. Охранная зона: охранная зона памятника архитектуры с режимом модернизации определяется проектом охранных зон памятника культурного наследия. В случае, когда памятник архитектуры с установленным режимом модернизации находится в федеральной, муниципальной или собственности субъектов Российской Федерации, в пределах его охранной зоны запрещается любая застройка, а установка малых архитектурных форм, павильонов, киосков и т.п. осуществляется по предварительному согласованию. В случае, когда памятник архитектуры с установленным режимом модернизации находится в частной собственности, использование (застройка) участка его охранной зоны определяется владельцем объекта культурного наследия, с обязательным согласованием проекта.

Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской

Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник архитектуры с режимом модернизации – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок охранной зоны памятника.

3. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом модернизации запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника (оригинальных фрагментов памятника);

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

- размещение рекламы, препятствующей восприятию объекта;

4. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом модернизации разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия;

– работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;

– озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

– строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;

– устройство автостоянок (по согласованию).

5. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры с режимом модернизации:

– проектные и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды

землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников; – закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане; – вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры); – нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны; – вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих среду памятников; – проведение исследований по выявлению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

68.4. Реконструкция памятников архитектуры

1. Реконструкция – режим воссоздания выявленных памятников (комплексов) архитектуры; устанавливается в случае полной утраты объекта (либо такой степени физического износа его конструкций, при котором невозможно или нецелесообразно дальнейшее сохранение объекта), для осуществления реконструкции, подразумевающей новое строительство при условии обеспечения стилистического единства с оригинальным утраченным образом и визуального сходства с ним. Проект реконструкции и застройка могут проводиться только на конкурсной основе.

Функциональное использование объекта: осуществляется на основании согласованного и утвержденного решения (проекта).

2. В случае, когда выявленный памятник архитектуры с установленным режимом реконструкции находится в федеральной, муниципальной или собственности субъектов Российской Федерации, в пределах его территории (участка земли, прилегающего непосредственно к объекту – проезды, газоны и т.п.) установка малых архитектурных форм, павильонов, киосков и т.п. осуществляется по предварительному согласованию. В случае, когда выявленный памятник архитектуры с установленным режимом реконструкции находится в частной собственности, использование его территории определяется владельцем

объекта, с обязательным согласованием проекта. Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ).

3. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом реконструкции разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия;

– работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение выявленных памятников архитектуры;

– озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения;

– установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

– устройство автостоянок (по согласованию).

4. В границах охранной зоны памятников архитектуры с установленным режимом реконструкции запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника (оригинальных фрагментов памятника);

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов.

- размещение рекламы, препятствующей восприятию объекта;

5.Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования выявленных памятников архитектуры с режимом реконструкции: – проектные и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом

охраны памятников; – закрепление границ территории выявленных памятников в кадастровом плане.

68.5. Ограничения, устанавливаемые на территориях охранной зоны памятников архитектуры, сформировавших мелкомасштабную историческую застройку, имеющую структуру непрерывного фасадного фронта с постановкой по красным линиям старинных улиц.

1. Здания новой постройки должны размещаться вдоль исторических красных линий, отмеченных на схеме объединенной зоны охраны памятников.

2. При угловом расположении здание новой постройки должно закреплять угол квартала.

3. Если соседние корпуса зданий памятников имеют глухие брандмауэры, возможно примыкание корпуса здания новой постройки вплотную к ним (по согласованию с Госорганом по охране объектов культурного наследия).

4. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– возможны архитектурные решения зданий «контекстуальные» и «контрастные» по отношению к окружающей исторической застройке;

– здания по высоте не могут превышать величину двойной высоты расположенного рядом памятника архитектуры.

5. «Контекстуальные» и «контрастные» архитектурные решения реализуются строго в соответствии с согласованным и утвержденным в установленном порядке проектом, и под контролем Госоргана по охране объектов культурного наследия.

68.6. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для «контекстуальных» по отношению к исторической застройке зданий

1. Общие:

– характеристики зданий (длина, ширина, высота, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов, пропорции оконных и дверных проемов) должны быть сомасштабны аналогичным параметрам окружающей исторической застройки в случае «контекстуального» архитектурного решения;

– уклон кровель зданий должен быть, как правило, в пределах уклонов кровель памятников архитектуры;

– устройство мансардных этажей с применением окон типа «велюкс» возможно при условии, что скаты кровли, имеющие данные проемы, обращены внутрь квартала;

– допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов в пределах внутриквартальных пространств;

– устройство прозрачных кровель, зимних садов и оранжерей возможно в постройках, расположенных внутри кварталов;

– устройство вальмовых крыш запрещается;

– оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала;

–ограждающие конструкции стен должны выполняться из строительных материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре, строительным материалам старинных зданий, либо искусно имитировать их применение;

– окраска кровель и фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного Администрацией муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по согласованию с Госорганом по охране объектов культурного наследия;

– частичная окраска фасадов, равно как и окраска фасадов, выполненных в

лицевой кирпичной кладке, и находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии запрещается;

– мощение тротуаров, проездов, мостовой воротного проезда и т.п. должно быть выполняться из аналогичных старинным аналогам материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре;

– для устройства фундаментов устройство котлованов, механическая разработка грунта возле стен памятников архитектуры может производиться только лопатой, либо с применением мини экскаватора;

– забивка и вибропогружение свай и шпунта;

2. По подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя):

– верхний обрез цоколя (2–4см);

– устройство фундаментных рвов с подпором стен наклонными подкосами;

3. По стенам зданий:

– минимальная ширина простенков – не менее ширины проёмов;

– минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) не менее 0,9 м;

– минимальные габариты окон – высота не менее 1,6 м, ширина не менее 0,9 м;

– для облицовки стен запрещается применение керамической плитки, кроме изразцов типа “ кабанчик”;

– применение обычной или терразитовой штукатурки (кроме фактуры “внабрызг”);

– применение натурального камня;

– при окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы – в случае её применения;

– лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами;

– лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных

стропил);

– максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма – не выше верхней отметки оконных проёмов 1-го этажа (или бельэтажа);

– по материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навершия) могут быть деревянные или металлические – литые, кованые, слесарные, штампованные, сварные, но выполненными по архитектурному проекту;

4. По верхней части зданий (выше карниза):

– запрещается применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости (вертолетные площадки, смотровые площадки, солярии детских и медицинских учреждений) применительно к зданиям, расположенным в глубине квартального пространства;

– кровли зданий должны быть скатного типа;

– разрешены для применения следующие типы кровли: рядовое покрытие кровельным железом (сталью) или покрытие в шашку, металлочерепица;

– окраска кровель должна производиться в соответствии с колерным бланком;

– окраска кровли медянкой может производиться без колерного бланка. Кровля из оцинкованной стали может не окрашиваться;

– водосточные трубы (также и водоотливы, разжелобки, отметы, окрытия выступающих частей по фасадам) могут выполняться из кровельного железа (с окраской медянкой или под цвет фасада) или из оцинкованного железа – без окраски;

– выпуски вентиляционных блоков и газотходных стояков при строительстве лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб;

– оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала.

5. Общие ограничения по видам градостроительных изменений:

– при проектировании и строительстве метрополитена наземные вестибюли

станций метрополитена, вентиляционные и вертикальные проходческие шахты, наклонные ходы, места выходов подземных тоннелей на поверхность земли, мосты, эстакады необходимо размещать таким образом, чтобы расчетная мульда оседания грунта была вне территорий охранной зоны памятников архитектуры;

– освоение подземного пространства возможно при условии, что возводимые подземные сооружения не создадут угрозы физической безопасности памятников и согласно утвержденному в соответствующих государственных органах и учреждениях проекту.

68.7. Ограничения по диссонирующим (дисгармонирующим) зданиям и сооружениям.

Градостроительные изменения диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений, перечень которых приведен в статье 82, могут производиться только при условии, что эти изменения уменьшают или устраняют дисгармонию (диссонанс). Разрешается снос диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений.

Статья 69. Ограничения на территориях объединенной охранной зоны памятников истории

1. Устанавливаемый режим сохранения применительно к памятникам истории – зданиям (комплексам зданий), с которыми связаны исторические события (государственного или регионального значения):

– в случае, когда здание (комплекс зданий) – памятник истории, является также и памятником архитектуры, в отношении него, по заключению государственной экспертизы, устанавливается соответствующий режим сохранения памятника архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в пределах охранной зоны памятника архитектуры (в соотв. со статьей 68);

– в случае, когда здание (комплекс зданий) – памятник истории по заключению

государственной экспертизы не представляет архитектурной ценности и имеет физический износ конструкций такой степени, что дальнейшее сохранение не представляется целесообразным, возможен снос или реконструкция объекта при условии установки памятной информационной доски-таблички возле центрального входа или на главном фасаде новой постройки.

2. Устанавливаемый режим сохранения применительно к памятникам истории – произведениям монументального искусства, скульптурным композициям, мемориальным комплексам и т. п;

–реставрация и реконструкция памятников истории и культуры, благоустройство их территорий, осуществляется в соответствии с согласованными и утвержденными с органами охраны объектов культурного наследия проектами.

3. Охранная зона памятника истории – это территория памятника (в соответствии с проектом, по которому он был реализован); может включать участки прилегающих территорий общего пользования (парков, скверов, площадей и т.п.); границы охранной зоны памятника закрепляются в кадастровом плане. Любая деятельность, намечаемая в пределах охранных зон памятников истории (например, установка в пределах охранной зоны памятника объектов павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы) может осуществляться только по предварительному согласованию с соответствующими органами и учреждениями.

4. В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник истории) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник истории – является приобретение права собственности на территорию памятника – его охранную зону (за исключением территорий общего

пользования).

5. В границах охранной зоны памятников истории запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

- размещение рекламы, препятствующей восприятию объекта;

–использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов.

Статья 70. Ограничения градостроительных изменений на территории зоны ценного историко-природного ландшафта

1. Общий режим охраняемых природных территорий в пределах исторической застройки: сохранение и восстановление архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, развитие природоохранной и рекреационной функции.

2. В границах зоны ценного историко-природного ландшафта разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, строительных (отдельно стоящие, тактично вписанные в ландшафт культовые постройки, небольшие здания культурного назначения – музеи, библиотеки, плоскостные объекты и сооружения культурно-массового, спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, некапитальные парковые постройки и павильоны), мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными и органами охраны культурного наследия, и связанных, как правило, с воссозданием утраченных объектов, имеющих, при условии, что после их завершения историческую и эстетическую ценность, строительными и ремонтными работами – прокладкой инженерных коммуникаций охраняемый ландшафт не будет искажен;

– освоение подземного пространства при условии устройства возводимых

подземных сооружений в существующий рельеф местности. При проектировании и строительстве метрополитена наземные вестибюли станций метрополитена, вентиляционные и вертикальные проходческие шахты, наклонные ходы, места выходов подземных тоннелей на поверхность земли, мосты, эстакады необходимо размещать так, чтобы расчётная мульда оседания грунта была вне территории зоны исторически ценного ландшафта.

3. В границах зоны ценного историко-природного ландшафта запрещается:

- нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;
- изменения функционального назначения зон исторически ценных ландшафтов;
- строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны;
- значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;
- устройство свалок.

4. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов:

– разработка проектов благоустройства;

– нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов;

– проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;

– проведение исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов культурного наследия и территорий исторически ценных ландшафтов.

Статья 71. Ограничения градостроительных изменений на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя

1. Охранные зоны объектов археологии представляют собой территории с минимальными границами в плане, устанавливаемыми в пределах границ земельных участков археологических памятников согласно архивным данным.

2. В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя разрешается:

–музеефикация археологических территорий, их объектов (памятников), предметов и элементов;

–реконструкция памятников по согласованию и при условии сохранения предметов (элементов) охраны;

– мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия;

– использование археологических земель и их объектов в пределах зон охраны, не связанных с научным изучением, при условии, что использование не наносит ущерба сохранности памятников и археологических территорий, их целостности, не может привести к изменению внешнего вида памятников и расхищению содержащихся в них предметов, не нарушает их историко-художественной, композиционно-видовой, объемно-пространственной и ландшафтной ценности.

Любые проектные, строительные, дорожные, благоустроительные, и другие виды земляных работ могут производиться только при наличии письменного разрешения Госоргана по охране памятников, после получения согласования документации, и под его контролем. На территории участков, намеченных для производства работ, до их начала должна быть проведена предварительная экспертиза (разведочные шурфы, траншеи), на основании которой определяются необходимость и методика археологических исследований, а затем проведены полномасштабные археологические раскопки. При этом археологические исследования должны опережать проведение земляных работ на 1–2 полевых сезона.

3. В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя

запрещается:

– все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности, нарушающие предметы, элементы и объекты охраняемого археологического слоя;

– вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.

4. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности предметов,

элементов и объектов охраняемого археологического слоя:

– закрепление границ охраняемых территорий археологического слоя в кадастровых планах;

– включение сведений об археологических территориях и их объектах в градостроительную и проектную документацию.

5. Специальная охранная зона объектов археологии предназначена для охраны территорий вероятного нахождения памятников археологии – древних поселений, селищ, могильников, погребений, а также археологических объектов, считающихся в большей степени разрушенными.

6. В случае обнаружения в процессе строительных, дорожных, благоустроительных и других видов земляных работ археологических находок, ответственные за проведение данных работ физические или юридические лица обязаны незамедлительно приостановить работы и сообщить о находке в Госорган по охране памятников. В свою очередь, Госорган по охране памятников имеет право приостановки земляных работ при обнаружении археологических находок и исторического культурного слоя. В дальнейшем по отношению к выявленным археологическим объектам и их охранным территориям устанавливаются ограничения, изложенные в настоящей статье.

Статья 72. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий общего пользования

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, может допускаться, размещение следующих объектов:

– транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

– автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

– попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

3. Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

Статья 73. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов изложены в статье 64 настоящих Правил. список нормативной документации, в соответствии с которой разработаны ограничения, приведен в статье 57.

Статья 74. Ограничения использования земельных участков на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых

Использование земельных участков на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, на которые действия регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также ограничения использования данных земельных участков, устанавливаются в соответствии с Федеральным законом ФЗ№27 от 03.03.1995 «О недрах».

Застройка земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, запрещается, кроме случаев, установленных Федеральным законом ФЗ№27 от 03.03.1995 «О недрах».

ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 17. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон.

Статья 75. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к Части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 2. Карта градостроительного зонирования). На карте отображены границы следующих территориальных зон:

1. Жилые зоны

1) Зона **«Ж-1»:** для индивидуальных жилых домов (усадебного типа 1-,2-,3-этажный одноквартирный) с приусадебными земельными участками от 600 до 1500 кв. м.;

для малоэтажной застройки (блокированной с двумя блок квартирами), коттеджного типа с земельными участками от 300 до 1500 кв.м.);

для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками от 600 до 5000 кв.м, не требующих организации санитарно-защитных зон.

Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

СП 42.13330.2011 «Свод правил. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее – СП 42.13330.2011)

СП 55.13330.2011 «Свод правил. Дома жилые одноквартирные» (далее – СП 55.13330.2011)

СанПиН 2.2.1/2.1.1-14 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1-14);

региональные нормативы градостроительного проектирования в Республики Башкортостан;

иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

2. Общественно-деловые зоны

1) Зона **«ОД-1» -** для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей общественно-деловой центр на территориях примыкающих к объектам культурного наследия муниципального района Балтачевский район, включающие объекты социального, культурного, спортивного назначений республиканского, районного значений с ограничением высоты новых объектов капитального строительства до 5 этажей в зоне регулирования застройки согласно историко-архитектурному регламенту;

2) Зона **«ОД-2» –** для широкого спектра коммерческих и обслуживающих функций застройки, формирующей центры районного значения, включающей объекты социального, культурного, спортивного назначений.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории общественно-деловых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий:

охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Объекты условно разрешенных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц всех типов.

Виды разрешенного использования земельных участков приведены в соответствии с приказом Министерства экономразвития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

В общественно-деловых зонах допускается размещение как видов разрешенного (основного, условного, либо вспомогательного) использования следующие объекты недвижимости: жилые дома, гостиницы, отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов повседневного спроса – социального, коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, стоянок автомобильного транспорта, подземных и многоэтажных гаражей, паркингов, инженерной инфраструктуры – объектов, не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Минимальные расстояния зданиями устанавливаются на основании расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1-14;

региональные нормативы градостроительного проектирования в Республики Башкортостан;

иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

3. Производственные зоны

1) Зона **«П-1» –** для промышленных и коммунальных предприятий широкого профиля, расположенных за пределами селитебной территории;

4. Зона транспорта

Зона **«Т-1» –** для объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

6. Сельскохозяйственная зона

1) Зона **«С-2» -** для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства.

7. Зоны специального назначения

1) Зона **«СП-1»** – для размещения объектов специального назначения, с площадью озеленения территории не менее 50%.

2) Зона **«СП-2»** – для организации и озеленения санитарно-защитных зон.

8. Рекреационные зоны

1) Зона **«Р-1» –** для зеленых насаждений общего пользования и объектов активного отдыха.

2) Зона **«Р-2» –** для пассивного отдыха, объектов здравоохранения; для размещения учреждений рекреационно-оздоровительного назначения, ведения садово-дачного хозяйства.

Статья 76. Описание границ территориальных зон

В пояснительной записке не приводится. (см. Карту границ территориальных зон сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет

муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан, которая представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил).

Глава 18. Карты градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

Статья 77. Карты границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

1. Карты границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям представлены в форме картографических документов, прилагаемых к Части III, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил.

2. На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карт градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

3. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки сельского поселения Нижнекарышевский

сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Статья 78. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий.

1. На картах зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карт градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

- Зоны охраны водных объектов.
- Зоны санитарной охраны водозаборов.
- Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район.
- Зоны с природными патогенными условиями.
- Зоны ограничений от техногенных динамических источников.
- Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников.

2. В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

- Зона **«ПР»** – прибрежные защитные полосы,
- Зона **«ВД»** – водоохранные зоны.

3. В составе зон санитарной охраны водозаборов отображены следующие зоны:

- Зона **«ВЗ-I»** – I пояс санитарной охраны водозаборов,
- Зона **«ВЗ-II»** – II пояс санитарной охраны водозаборов,

- Зона **«ВЗ-III»** - III пояс санитарной охраны водозаборов.

4. В составе зон естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса муниципального района Балтачевский район, отображены следующие зоны:

зона **«ВО»** - водоохранное озеленение;

зона **«ЛП»** - зона лесо-лугопарков;

зона **«ПЗ»** - парковая зона зеленых насаждений общего пользования

5. Зоны ограничений от техногенных динамических источников.

В составе зон ограничений от техногенных динамических источников отображены следующие зоны:

зона **«АВ»** - акустической вредности от городских и внешних автодорог, расположенных вне застроенных территорий.

6. В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

- Зона **«СЗ-О»** – санитарно-защитные зоны от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий,

- Зона **«СЗ-Э» –** санитарно-защитные зоны от источников электромагнитного излучения (ЭМИ),

- Зона **«ОЗ-Э»** – ограничения застройки от источников ЭМИ,

- Зона **«СП-Т»** – санитарные полосы отчуждения от магистральных трубопроводов углеводородного сырья и нефтеперекачивающих станций,

- Зона **«СЗ-К» –** санитарно-защитная зона от кладбищ.

Глава 19. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия)

Статья 79. Карта градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия

1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территории, установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия) представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На Карте отображены границы зон с особыми условиями использования территории установленных в целях охраны объектов культурного наследия (зон охраны объектов культурного наследия) и объекты культурного наследия, расположенные на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

2. Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с законом Российской Федерации «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» N73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории зоны охраны объектов культурного наследия.

Статья 80. Перечень зон охраны объектов культурного наследия

1. На картах зон с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны объектов исторического и культурного наследия входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий:

- Объединенная охранная зона объектов культурного наследия – памятников архитектуры, истории (код вида зоны – **ООЗ**);
- Зона регулирования градостроительной деятельности в пределах охранных зон объектов культурного наследия (код вида зоны – **ЗРЗ**);
- Зона охраняемого исторического ландшафта (код вида зоны – **ЗОЛ**).
- Зона охраняемого археологического слоя (код вида зоны – **ЗОАКС**).

2. На картах с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны объектов исторического и культурного наследия также отображены объекты культурного наследия, расположенные на территории сельского поселения Нижнекарышевский сельсовет муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан.

Памятники культурного наследия и их территорий Нижнекарышевского сельсовета муниципального района Балтачевский район Республики Башкортостан

Таблице 6.

№ п/п	Наименование, место нахождения	Вид памятника	Современное использование	Датировка	Принятние на гос.охрану
1	Дом жилой с трактир, д.Кизганбашево	Памятник архитектуры	Не действующий	1910-е гг.	Учтенный