

Введение

Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет (с.Нигаматово, д.Верхнеякбаево, д.Исяново, д.Нижнеякбаево) муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее по тексту – 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Уставом муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Генеральным планом сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		16

РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИГАМАТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА БАЙМАКСКИЙ РАЙОН РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

Глава 1. Общие положения о правилах землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

В настоящих Правилах землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее - Правилах землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет (Правилах)) нижеприведённые термины используются в следующем значении:

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный по завершении строительства, реконструкции, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, 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. Акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию на основании п.3.4 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. (ч.1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

береговая полоса - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых

					№ 064 - ПЗ	Лист 17
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

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;

бункер-накопитель - стандартная емкость для сбора КГМ объемом более 2,0 кубических метров.

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности в градостроительном регламенте применительно к соответствующим территориальным зонам (основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними) при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

внешнее благоустройство - совокупность работ и мероприятий, направленных на создание благоприятных, здоровых и культурных условий жизни и досуга населения в границах населенных пунктов и находящихся под муниципальной юрисдикцией территорий;

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 или в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр или об отказе в таком включении;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, без устройства капитальных фундаментов и иных элементов, право на которые не подлежит государственной регистрации, по истечении срока их размещения подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (например, 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

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		18

период производства градостроительных изменений, без устройства капитальных фундаментов и иных элементов, право на которые не подлежит государственной регистрации, после прекращения деятельности, для которой они возводились подлежащие демонтажу;

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

высота здания по фасадной линии застройки – расстояние по вертикали, измеренное от отмотки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

высота здания (архитектурная) - одна из основных характеристик здания, определяемая количеством этажей или вертикальным линейным размером от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня, которые устанавливаются для определения высоты при архитектурно-композиционном решении объекта в окружающей среде.

Примечание. Крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства не учитываются.

генеральный план сельского поселения – вид документа территориального планирования муниципального образования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования сельского поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории.

гостевой дом для сезонного проживания отдыхающих и туристов (далее – гостевой дом) - строение этажностью не более 5 этажей, возведенное на участке, предоставленном под жилищное строительство или строительство объектов рекреационного назначения в установленном порядке, предназначенное для проживания одной семьи и размещения отдыхающих не более 30 человек и с количеством номеров не более 15;

границы полосы отвода железных дорог - границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей, станций и других железнодорожных сооружений, ширина которых нормируется в зависимости от категории железных дорог, конструкции земляного полотна и других и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного транспорта;

границы полосы отвода автомобильных дорог - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями.

Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик;

границы технических (охранных) зон инженерных сооружений и коммуникаций - границы территорий, предназначенных для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		19

границы территорий памятников и ансамблей - границы земельных участков памятников градостроительства и архитектуры, памятников истории, археологии и монументального искусства, состоящих на государственной охране.

границы зон охраны объекта культурного наследия - границы территорий, установленные на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия, разработанного в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

границы охранных зон особо охраняемых природных территорий - границы зон с ограниченным режимом природопользования, устанавливаемые на особо охраняемых природных территориях, участках земли и водного пространства.

границы водоохранных зон - границы территорий, прилегающих к акваториям рек, озер и других поверхностных водных объектов, на которых устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

границы прибрежных зон (полос) - границы территорий внутри водоохранных зон, на которых в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации вводятся дополнительные ограничения природопользования. В границах прибрежных зон допускается размещение объектов, перечень и порядок размещения которых устанавливается Правительством Российской Федерации.

границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения – границы зон I и II поясов, а также жесткой зоны II пояса:

1) границы зоны I пояса санитарной охраны - границы огражденной территории водозаборных сооружений и площадок, головных водопроводных сооружений, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водоисточника. В границах I пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

2) границы зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно окружающей не только источники, но и их притоки, на которой установлен режим ограничения строительства и хозяйственного пользования земель и водных объектов;

3) границы жесткой зоны II пояса санитарной охраны - границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории II пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности;

границы санитарно-защитных зон - границы территорий, отделяющих промышленные площадки от жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха и курортов. Ширина санитарно-защитных зон, режим их содержания и использования устанавливаются в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения;

документы о правах на земельные участки – документы, выданные уполномоченными органами по форме и в порядке, установленном действовавшим законодательством на момент выдачи;

					№ 064 - ПЗ	Лист
						20
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

доходный дом - многоквартирный жилой дом, возведенный на участке, предоставленном под жилищное строительство в установленном порядке, в котором все жилые и нежилые помещения без ограничения размера площади предоставляются для проживания во временное владение или пользование юридическим и физическим лицам по договорам аренды или коммерческого найма;

жилое здание секционного типа - здание, состоящее из одной или нескольких секций*;

***секция жилого здания** - часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор и отделенная от других частей здания глухой стеной;

жилое здание галерейного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы через общую галерею не менее чем на две лестницы;

жилое здание коридорного типа - здание, в котором квартиры (или комнаты общежитий) имеют выходы на лестницы через общий коридор;

жилые дома блокированной застройки – см. блокированный жилой дом;

жилой многоквартирный дом – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.*

***приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире (дому), с непосредственным выходом на него (*Приказ Госстроя РФ от 10.11.1998 N 8*).

жилой дом индивидуальный – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи;

инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

(в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса. (п. 2 в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ) (часть 1 в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

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;

					№ 064 - ПЗ	Лист 21
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений. (в ред. Федерального закона от 28.11.2011 N 337-ФЗ);

градостроительное зонирование - зонирование территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

градостроительная подготовка территорий (градостроительная деятельность) – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного основания территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования;

градостроительный план земельного участка – документ подготавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, о резервировании земельного участка или его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешений на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при

					№ 064 - ПЗ	Лист 22
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта; (в ред. Федерального закона от 28.12.2013 N 418-ФЗ)

защитные дорожные сооружения - сооружения, к которым относятся элементы озеленения, имеющие защитное значение; заборы; устройства, предназначенные для защиты автомобильных дорог от снежных лавин; шумозащитные и ветрозащитные устройства; подобные сооружения;

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, лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения сельских 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 парки специализированные, озеленение учреждений);

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

земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. (п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

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

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		23

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 с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;(в ред. Федеральных законов от 14.07.2008 N 118-ФЗ, от 21.10.2013 N 282-ФЗ)

зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые 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, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории - комплекс мероприятий по строительству новых и/ или 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, инженерной инфраструктуры (инженерного оборудования), а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения Нигаматовский сельсовет;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов; (п. 14.2 введен Федеральным законом от 18.07.2011 N 215-ФЗ)

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		24

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки, 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 застройки в границах красных линий или других границ, размер территории которого, как правило, от 5 до 60 га. В квартале (микрорайоне) могут выделяться земельные участки жилой застройки для отдельных домов (домовладений) или групп жилых домов в соответствии с планом межевания территории;

киоск – некапитальное, одноэтажное сооружение, предназначенное для оптовой, розничной торговли или оказания бытовых услуг, осуществляемых без доступа покупателей внутрь сооружения общей площадью до 20 м² (см. также магазин, павильон);

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

контейнер – стандартная емкость для сбора ТКО объемом 0,6 - 1,5 кубических метров;

коэффициент застройки - отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала);

коэффициент плотности застройки (Кпз) - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка;

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

красные линии (основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены линейные 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 пределах территорий общего пользования – зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, в также внутриквартальных линейных объектов –

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		25

подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также – вспомогательные красные линии);

линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе, линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения 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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных 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 и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений, с учетом режимов зон особого регулирования;

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

магазин - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное торговыми, подсобными, административно-бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже; (см. также киоск, павильон);

максимальный процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, определяемое в границах земельного участка (%);

маломобильные граждане - люди, испытывающие затруднения при самостоятельном передвижении, получении услуги, необходимой информации или при ориентировании в пространстве (инвалиды, лица старше 60 лет, лица с временными или стойкими нарушениями здоровья, беременные женщины, лица с детьми в возрасте до 3 лет, в том числе с детскими колясками, а также иные лица, испытывающие затруднения в движении и (или) потреблении услуг в силу устойчивого или временного физического недостатка, вынужденные использовать для своего передвижения необходимые средства, приспособления).

малые архитектурные формы - элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, поселенческая мебель, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории поселения, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации;

					№ 064 - ПЗ	Лист
						26
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

многоквартирный жилой дом – совокупность двух и более квартир имеющих общий лестнично-лифтовый узел, жилой дом, квартиры которого имеют самостоятельные выходы на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещение общего пользования в таком доме, расположенный на едином земельном участке. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

муниципальный район - несколько поселений, объединенных общей территорией, в границах которой местное самоуправление осуществляется в целях решения вопросов местного значения меж поселенческого характера населением непосредственно и (или) через выборные органы и иные органы местного самоуправления, которые могут осуществлять отдельные государственные полномочия, передаваемые органам местного самоуправления федеральными законами и законами Республики Башкортостан;

населенный пункт – часть территории в составе поселения, являющаяся местом жительства людей и как территориальная единица, имеющая официальное географическое наименование, установленный законодательством соответствующий статус (категорию) и сосредоточенную застройку в пределах фиксированных границ земельных участков.

недвижимость (недвижимое имущество) — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объекты внешнего благоустройства - площади, скверы, лесные и парковые массивы, малые архитектурные формы, озеленение вдоль улиц, дорог, внутри микрорайонов, кварталов и придомовых участков.

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

объекты культурного наследия - (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, 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.

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			27

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации;

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов;

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 Баймакский 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 (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - 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, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		28

соответствии с настоящими Правилами по причине размера меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия. Зоны охраны памятников устанавливаются как для отдельных памятников истории и культуры, так и для их ансамблей и комплексов, а также при особых обоснованиях - для целостных памятников градостроительства (исторических зон сельских поселений и других объектов);

павильон - некапитальное, одноэтажное сооружение предназначенное для оптовой или розничной торговли, имеющее торговый зал на одно или несколько рабочих мест и помещение для хранения товарного запаса с обслуживанием покупателей внутри помещения (см. также магазин, киоск);

пандус - сооружение, имеющее продольный уклон, оборудованное и предназначенное для вертикального перемещения маломобильных граждан, в том числе инвалидов на креслах-колясках, с одного уровня горизонтальной поверхности на другой в соответствии с требованиями, установленными строительными нормами и правилами Российской Федерации;

плотность застройки - суммарная поэтажная площадь застройки наземной части зданий и сооружений в габаритах наружных стен, приходящаяся на единицу территории участка (квартала) (тыс. м²/га);

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

поселение - городское или сельское поселение*;

* **сельское поселение** - один или несколько объединенных общей территорией сельских населенных пунктов (поселков, сел, деревень, хуторов и других сельских населенных пунктов), в которых местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

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;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		29

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (техническим заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий 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 хозяйственной и иной деятельности;

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

проект планировки территории - документация по планировке территории, осуществляемая для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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 межевания территории - документация по планировке территории, разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		30

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим 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 общественных слушаний, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, 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 объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. (в ред. Федеральных законов от 20.03.2011 N 41-ФЗ, от 18.07.2011 N 243-ФЗ)

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка (застройщику) право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для отдельного земельного участка установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны при соблюдении требований технических регламентов;

разрешение на строительство - представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом.

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации муниципального района Баймакский 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 в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

					№ 064 - ПЗ	Лист 31
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения Нигаматовский сельсовет – деятельность администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд сельского поселения Нигаматовский сельсовет 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 статьей 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 водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории;

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

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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, обеспечивающим 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;

сервитут - право ограниченного пользования чужими земельными участками;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		32

стоянка для автомобилей (автостоянка) - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей.*

***надземная автостоянка закрытого типа** - автостоянка с наружными стеновыми ограждениями (гаражи, гаражи-стоянки, гаражные комплексы).

***автостоянка открытого типа** - автостоянка без наружных стеновых ограждений. Автостоянкой открытого типа считается также такое сооружение, которое открыто, по крайней мере, с двух противоположных сторон наибольшей протяженности. Сторона считается открытой, если общая площадь отверстий, распределенных по стороне, составляет не менее 50 процентов наружной поверхности этой стороны в каждом ярусе (этаже).

***гостевые стоянки** - открытые площадки, предназначенные для кратковременного хранения (стоянки) легковых автомобилей.

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);

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (далее - схема расположения земельного участка) представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В схеме расположения земельного участка указывается площадь каждого образуемого земельного участка и в случае, если предусматривается образование двух и более земельных участков, указываются их условные номера.

техническое 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан. Подготовку документа, срок действия которого совпадает со сроком действия постановления осуществляет отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно; (п. 22 введен Федеральным законом от 28.11.2011 N 337-ФЗ).

территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан определены границы и установлены градостроительные регламенты;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

территория объекта культурного наследия - является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

территории особого градостроительного контроля – части территории, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей сельского значения непрерывного движения, 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 противоречащие законодательству о техническом регулировании;

технические условия – условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		34

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

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

условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны в соответствии со статьёй 39 Градостроительного кодекса;

устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

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;

функциональное зонирование территории - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

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;

элементы благоустройства – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.);

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон и иные элементы, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		
						35

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

этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещения;

этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на два метра).

1.2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Настоящие Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в сельском поселении Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития сельского поселения 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 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, завершаемых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет являются нормативным правовым актом, принятым 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, Уставом муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Уставом сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан генеральным планом сельского поселения Нигаматовский сельсовет, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

2. Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет – градостроительный документ, в котором определяется порядок применения Правил и порядок

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			36

внесения в них изменений, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц; устанавливаются территориальные зоны и градостроительные регламенты в существующих границах сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

- о регулировании землепользования и застройки территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет органами местного самоуправления;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет;
- о порядке внесения изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет;

3. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанном на градостроительном зонировании, являются:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет на основе генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет, 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 Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан;

3) обеспечения 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 участие в принятии решений по вопросам развития территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством и градостроительной деятельностью;

6) обеспечение контроля за соблюдением законодательства, а также прав граждан и юридических лиц.

4. Порядок землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на карте градостроительного зонирования (раздел II Правил). В соответствии с ним территория сельского поселения Нигаматовский сельсовет разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (раздел III Правил).

5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

6. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. Градостроительные регламенты на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков, расположенных в границах свободных экономических зон (при их наличии).

8. 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 Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и 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.

9. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до вступления в силу в установленном порядке – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

10. Настоящие Правила состоят из преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и внесения в них изменений.

Часть II. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Часть III. Градостроительные регламенты.

11. 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

12. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

- при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет, подготавливаемых в порядке, установленном в главе 4 раздела I настоящих Правил;

- при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в главе 3 раздела I настоящих Правил;

- при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в главе 10 раздела I настоящих Правил.

13. Указанные в главе 1 Раздела I Правил, виды деятельности могут осуществляться:

- администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, подведомственными ей и ее структурными подразделениями, организациями и предприятиями - в части земель, находящихся в распоряжении сельского поселения Нигаматовский сельсовет;

- физическими и юридическими лицами - в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, или в части земельных участков, в приобретении прав на которые они заинтересованы, для осуществления намерений градостроительных изменений.

14. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощностей, объема) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);

- реставрацию зданий и сооружений;

- текущий ремонт зданий и сооружений;

- внутренние перепланировки;

- замену инженерного и технологического оборудования без изменения параметров соответствующих помещений;

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

15. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет обеспечивается администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан:

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет;

- при согласовании градостроительных заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

- при проверке, подготовленной на основании решения уполномоченных органов документации по планировке и межеванию территории, на соответствие установленных законодательством требованиям;

- при утверждении документации по планировке и межеванию территории;

- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков и иной архитектурно-планировочной документации;

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

16. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются действующим федеральным законодательством, а также регламентируются соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их утверждения, временными положениями, утвержденными постановлениями главы администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

1.3 Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и план реализации Генерального плана, 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.

1.1 В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли, расположенные в границах населенных пунктов сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, относятся к категории земель населенных пунктов.

2. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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 (зданий, строений, сооружений).

2.1 В соответствии с градостроительным зонированием сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- **жилые зоны;**
- **инженерно-транспортные зоны;**
- **общественно-деловые зоны;**
- **зоны специального назначения;**
- **производственные зоны;**
- **сельскохозяйственные зоны;**
- **зоны рекреационного назначения;**
- **зона особо охраняемых территорий,**

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		40

а так же зоны, производные от указанных, вследствие действия различного рода ограничений на территории определенных территориальных зон.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- расположенных 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- расположенных в границах территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

- предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3.1 В соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

4. Порядок использования земель сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, где отображаются границы и кодовые обозначения зон;

2) зоны с особыми условиями использования территорий;

а) санитарно-защитные зоны (предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения);

б) водоохранные зоны;

в) зоны действия ограничений прибрежной защитной полосы;

г) зоны действия ограничений по условиям охраны линий электропередач;

д) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;

е) зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

ж) зоны действия санитарно-защитных ограничений полигона ТКО.

5. Для каждой из территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории настоящими Правилами установлен Градостроительный регламент по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

7. 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.

8. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						41

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 настоящего Кодекса), генеральным планом городского округа, схемой территориального планирования муниципального района; (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

3) определенных настоящим Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
(в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ)

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

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.
(п. 7 введен Федеральным законом от 12.11.2012 N 179-ФЗ)

9. 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 противоположных направлений;

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- административными границами сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

- границами внутрисельских административно-территориальных образований, микрорайонов;

- естественными границами природных объектов;

- границами установленных зон с особыми условиями использования территории;

- иными границами.

10. 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 генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования.

Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке к условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовыми актами сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

											№ 064 - ПЗ	Лист	
												42	
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата									

11. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования и 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

12. На карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов наследия, иных документов в части границ таких зон.

13. Для земельного участка или объектов капитального строительства, расположенных 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 их использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

14. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 зонах действия соответствующих ограничений);
- 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;

15. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) **основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства, которые 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 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 разрешенного использования и осуществляемые только совместно с ними.

16. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид или 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 кодексу Российской Федерации);

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

17. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, линейные размеры предельной ширины по фронту улиц и глубины земельных участков);

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений (т.н. «пятно застройки»), за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

5) иные показатели.

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

В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

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.

18. 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); опорные пункты охраны порядка, пункты оказания первой медицинской помощи, объекты пожарной охраны (депо, гидранты, резервуары, пожарные водоемы) 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 противоречащий документов 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 которые требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

19. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

20. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

21. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, перечисленными в составе градостроительного регламента, дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними, на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

22. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне не допускается.

23. Условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства означает, что для его применения необходимо получение соответствующего решения главы администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, принятого в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

24. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газоснабжения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

25. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны или выделенной в ней подзоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

26. Градостроительные регламенты подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, отличаются от градостроительного регламента территориальных зон, в границах которых они расположены, по предельным размерам земельных участков и/или предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и/или сочетаниями таких размеров и параметров. Указанные отличия отображаются в составе градостроительного регламента выделенных подзон территориальных зон.

27. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов местного самоуправления, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

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.

28. Если на момент введения настоящих Правил, содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий, в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий, соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила в соответствии с главой 6 раздела I настоящих Правил.

29. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку, устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

1.4 Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила, включая входящие в их состав схемы, 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.

2. Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;
- помещения настоящих Правил в сети Интернет на официальном сайте;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в отделе строительства и архитектуры администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в сельском поселении Нигаматовский сельсовет;

- предоставления отделом строительства и архитектуры администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий картографических документов (схем) и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам застройки и землепользования в соответствии с законодательством.

1.5 Градостроительное зонирование сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

2. Границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены в графическом виде.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		46

3. Перечень территориальных зон и подзон, отображённых на карте градостроительного зонирования содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе, сгруппированных по видам), и указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведён в главе 15 раздела II, перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям приведен в главе 16 раздела II Правил; перечень зон с особыми условиями использования территории установленных в части границ территорий объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия) и зон особого регулирования градостроительной деятельности приведен в главе 17 раздела II Правил.

4. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены на Карте градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет включает в себя:

- карту градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ территориальных зон;

- карты градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям;

- карту градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности;

На карте отображаются границы территориальных зон, кодовые обозначения территориальных зон и порядковый номер подзоны.

5. 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 планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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: границами внутрисельских муниципальных образований; естественными границами природных объектов и иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра, а также границами земельных участков, зарегистрированными в государственном земельном кадастре.

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 генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке к условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативно-правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		
						47

6. 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 администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям и зоны с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны исторического и культурного наследия.

7. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены условно:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет;
- по нормативным размерам;
- по границам природных элементов.

8. Границы парков, рекреационно-оздоровительных зон, и особо охраняемых ландшафтов совпадают с границами территориальных зон.

9. Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса сельского поселения Нигаматовский сельсовет (пойменные территории), а также границы водоохраных зон и зон санитарной охраны водозаборов установлены по рельефу или по отметке уровня затопления. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

10. Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

11. Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены посредством метража от магистрали.

1.6 Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительным регламентам.

1. Несоответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 18 раздела III настоящих Правил;

б) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно главе 17 и главе 18 раздела II настоящих Правил;

в) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно главе 19 раздела III настоящих Правил.

2. Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны, согласно карте градостроительного зонирования, распространяются за пределы территориальной зоны

					№ 064 - ПЗ	Лист 48
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоизмеримый ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, в соответствии с правилами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, может быть придан статус несоответствующего требованиям градостроительного регламента.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Несоответствующее градостроительным регламентам здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование указанных в части 3 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

5. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

1.7 Режим использования и застройки земельных участков на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

1. Земельные участки на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет, на которые в соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

народов Российской Федерации, Республики Башкортостан, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

3. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в подпункте 1 настоящего пункта, нормативными правовыми актами администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан может допускаться размещение объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов и т.п.) и попутного обслуживания населения.

1.8 Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования.

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении администрации сельского поселения Нигаматовский сельсовет системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном соответствующими положениями, утвержденными решениями администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их принятия - временными положениями, утвержденными постановлениями главы администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил, и иными нормативными правовыми актами.

2. Условием доступа застройщиков, земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем.

3. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в

					№ 064 - ПЗ	Лист
						50
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

5. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, **не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет**, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий.

Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

7. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, а также инженерной и транспортной инфраструктур обеспечивается как за счет развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в собственности муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах прав этих лиц.

8. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан органами местного самоуправления и иными участниками отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

2.1. Органы местного самоуправления сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Органами местного самоуправления сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			51

местного самоуправления - Совет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления - Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (далее - Администрация).

2. Совет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан:

- утверждает Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет и изменения (дополнения) к ним;

- принимает решения о резервировании и об изъятии земель в сельском поселении Нигаматовский сельсовет 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 Баймакский район Республики Башкортостан.

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

4. Глава СП Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и проектов внесения в них изменений в Совет муниципального района Баймакский 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 в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса;

- 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;

- в течение семи дней 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в случаях, перечисленных в главе 3 Раздела I настоящих Правил;

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						52

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;
- принимает решения о возможности размещения объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет, необходимых для муниципальных нужд;
- принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;
- принимает решения об изъятии земельных участков в сельском поселении Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

5. По вопросам регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан в части подготовки и исполнения (в пределах своей компетенции) настоящих Правил по согласованию является отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по вопросам подготовки и исполнения Правил:

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проекта правил и проектов, внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, генеральному плану сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам 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 СП Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

- осуществляет, в части своей компетенции, проверку проектной документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на соответствие требованиям документам территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на утверждение или отклоняет ее для доработки;

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

- 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, Положением об органе Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

6. В части вопросов регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения, сельское поселение Нигаматовский сельсовет - 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

- заключает договоры безвозмездного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов муниципального района Баймакский 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 Баймакский район Республики Башкортостан, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципального района Баймакский 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 планированию территории:

- взаимодействует с отделом строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в целях

формирования права собственности сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, так и за их пределами;

- осуществляет ведение Реестра единых объектов недвижимости в части учета земель сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 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 права пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

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

- во взаимодействии с отделом строительства и архитектуры градостроительства Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан осуществляет согласование проектов границ резервируемых и (или) изымаемых земельных участков,

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

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

8. В муниципальном районе Баймакский район Республики Башкортостан может действовать Градостроительный совет, являющийся постоянно действующим консультативным органом при главном архитекторе муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

					№ 064 - ПЗ	Лист 55
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Основной задачей Градостроительного совета является подготовка рекомендаций и предложений главному архитектору муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан 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 Генерального плана, 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 Баймакский район Республики Башкортостан.

2.2.1 Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Для обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан формируется Комиссия, уполномоченная рассматривать вопросы землепользования и застройки, и являющаяся постоянно действующим коллегиальным совещательным органом.

Комиссия формируется на основании правового акта главы сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальных правовых актов Баймакского района Республики Башкортостан, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами.

2. Комиссия:

- участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;

- рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;

- рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;

- информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

- проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;

- организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет иные полномочия, связанные с регулированием землепользования и застройки.

3. Общая численность и персональный состав Комиссии устанавливается распорядительным актом муниципального образования (Постановлением главы сельского поселения).

Для участия в заседаниях Комиссии в случае необходимости могут быть приглашены различные заинтересованные лица, а так же привлечены специалисты Администрации МР Баймакский район , других организаций, не являющиеся членами Комиссии.

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

5. Итоги каждого заседания оформляются протоколом, в котором фиксируются вопросы, внесенные на рассмотрение Комиссии, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается присутствующими на заседании членами Комиссии и утверждается председателем Комиссии. В протокол вносится особое мнение, высказанное на заседании любым членом комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемые на заседании.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц. Заинтересованные лица могут получать копии протоколов. Документы, рассматриваемые на заседаниях Комиссии, протоколы Комиссии хранятся в архиве сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

6. Выработанные на заседаниях Комиссии рекомендации оформляются в виде заключения, которое, в случаях установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, направляется главе сельского поселения для принятия соответствующего решения.

2.2 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 Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 землепользованию и застройки.

2. К иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены:

- 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

					№ 064 - ПЗ	Лист 57
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>		

владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного пользования;

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

2.4 Порядок утверждения Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан утверждаются представительным органом местного самоуправления – Советом сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по результатам публичных слушаний, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 Градостроительного Кодекса

2. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории исторического поселения федерального значения или к территории исторического поселения регионального значения, кроме указанных обязательных приложений, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки соответственно с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

3. Совет сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

4. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

5. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		58

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

3.1 Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований в соответствии с настоящими Правилами.

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

4. В случаях выбора физическими и юридическими лицами вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

2. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при осуществлении архитектурно-строительного проектирования;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях с учетом положений статьи 39

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		59

Градостроительного кодекса РФ в порядке, установленном Уставом сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, в соответствии с положением о проведении публичных слушаний, утвержденным решением главы Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Для проведения публичных слушаний создается комиссия.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

Администрация сельского поселения Нигаматовский сельсовет направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей сельского поселения Нигаматовский сельсовет о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется соответствующим положением и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела строительства и архитектуры муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных органов.

9. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						60

принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

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

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

Глава 4. Положение о планировке территории и подготовке документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

4.1. Общие положения о планировке территории как способа градостроительной подготовки территорий и земельных участков, о документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Башкортостан, настоящими Правилами, Положением о едином порядке разработки и согласования проектной документации, иными нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Планировка территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет осуществляется на основе документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, включающей проекты планировки территории (без проектов межевания в их составе), проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории при условии необходимости выполнения такого проекта в границах планировочного элемента, утвержденных в установленном порядке и градостроительные планы земельных участков (может осуществляться в составе проектов межевания).

Подготовка проектов межевания территории осуществляется в составе проектов планировки или в виде отдельного документа.

2. Документация по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории принимаются главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 территорий с проектами межевания в составе проектов планировки территории, которые разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 4.1 (1) настоящих Правил, 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 и 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, 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 государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) 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. Разработка проектов планировки осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства объектов капитального строительства для муниципальных нужд, определения территории общего пользования, в том числе границ действия публичных сервитутов и размещения линейных объектов.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

6. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.

7. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

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

8. Положения документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения могут являться основанием для принятия решений по резервированию земельных участков для муниципальных нужд. Принятие указанных решений осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

9. 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 из расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

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

д) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;

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

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

10. 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и далее внесения в Правила этих изменений.

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

12. Порядок подготовки, оформления, согласования и утверждения проектов планировки, межевания и градостроительных планов земельных участков регламентируется соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными положениями, утверждаемыми

постановлениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

4.2 Градостроительные планы земельных участков сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Назначение, содержание, порядок подготовки и утверждения градостроительных планов земельных участков определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания территории главой Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель для их последующего формирования в целях предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства.

2) в качестве самостоятельного документа главой Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

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:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- 4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);
- 6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- 7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия); (в ред. Федерального закона от 30.12.2012 N 318-ФЗ)
- 8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

9) в состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

4.3 Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан. (информационно)

1. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана сельского поселения, если таким документом предусмотрено размещение линейных объектов местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях, а также на основании правил землепользования и застройки межселенных территорий (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительный кодекса) в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса.

2. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан при наличии согласия органов местного самоуправления, вправе обеспечивать подготовку документации по планировке территории, предусматривающей размещение в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования Республики Башкортостан, документами территориального планирования муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, не являющихся линейными объектами.

3. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории орган местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, применительно к территориям, в отношении которых принято такое решение.

В отношении земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, подготовка проекта планировки соответствующей территории и (или) проекта межевания соответствующей территории обеспечивается указанной некоммерческой организацией.

Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории в отношении земельного участка, предоставленного для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу, обеспечивается этим юридическим лицом.

В случае поступления в уполномоченные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органы местного самоуправления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 8.1 настоящей статьи, такие органы в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления указанных заявлений обязаны принять решения о подготовке документации по планировке соответствующей территории.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями

									Лист
									65
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата					

использования территорий, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры сельского поселения, городского округа.

Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, осуществляется с учетом требований, установленных частью 10 настоящей статьи, и в соответствии с результатами инженерных изысканий.

4. В случае, если решение о подготовке документации по планировке территории принимается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления муниципального района, подготовка указанной документации должна осуществляться в соответствии с документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования субъектов Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

В случае подготовки документации по планировке территории лицами, указанными в части 8.1 статьи 45 Градостроительного Кодекса, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется. Подготовка этой документации, а также ее утверждение органом местного самоуправления сельского поселения, органом местного самоуправления городского округа осуществляется в порядке, установленном для документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения, органа местного самоуправления городского округа.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

7. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц, а также случая, предусмотренного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса) в случаях, предусматривающих размещение объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района, если размещение таких объектов не предусмотрено документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципального района, а также в случаях, не предусматривающих размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, при отсутствии генерального плана городского округа или сельского поселения (схемы территориального планирования муниципального района применительно к межселенным территориям).

В случае, если разработка документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан производится по заказам органов Администрации

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		66

муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан и подведомственных им служб и организаций, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

8. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническими заданиями, подготовленными заказчиком и согласованными с отделом строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

9. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан осуществляется на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

10. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления сельского поселения или органа местного самоуправления городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

11. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

12. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети "Интернет".

13. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается к главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1 - 16 статьи 46 Градостроительного кодекса, не требуется. Отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в течение тридцати дней со дня

поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Орган местного самоуправления предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка в 2 экземплярах без взимания платы.

Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки утверждают документацию по планировке территории или принимают решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления осуществляют проверку подготовленной на основании их решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решения о направлении такой документации соответственно в высший исполнительный орган государственной власти субъекта Российской Федерации, главе местной администрации на утверждение или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Документация по планировке территории, подготовленная на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления муниципального района, до ее утверждения подлежит согласованию с органами местного самоуправления сельского поселения, городского округа, применительно к территориям которых разрабатывалась такая документация.

Документация по планировке территории, подготовленная применительно к землям лесного фонда, до ее утверждения подлежит согласованию с органами государственной власти, осуществляющими предоставление лесных участков в границах земель лесного фонда.

Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, до его утверждения подлежит согласованию с органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на принятие решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд. Предметом согласования проекта планировки территории с указанными органом государственной власти или органом местного самоуправления являются предусмотренные данным проектом планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

В случае, если по истечении тридцати дней с момента поступления в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, проекта планировки территории, указанного в части 10 настоящей статьи, такими органами не представлены возражения относительно данного проекта планировки, он считается согласованным.

Проект планировки территории, предусматривающий размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения, для размещения которых допускается изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, на земельных участках, принадлежащих либо предоставленных физическим или юридическим лицам, органам государственной власти или органам местного самоуправления, **не действует** в части определения границ зон планируемого размещения таких объектов в случае, если в течение трех лет со дня утверждения данного проекта планировки территории не принято решение об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			68

14. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории, градостроительного плана земельного участка подлежит передаче на безвозмездной основе в архив отдела строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

4.4 Развитие застроенных территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан. Комплексное освоение территорий.

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

3. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в подпунктах 2 и 3.

5. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

6. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса РФ. Договор заключается Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		
						69

которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

8. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок.

Решение о проведении аукциона принимается главой Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, органом местного самоуправления которого принято решение о развитии застроенной территории. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

В случае, если на основании результатов рассмотрения заявок на участие в аукционе принято решение об отказе в допуске к участию в аукционе всех заявителей или о допуске к участию в аукционе и признании участником аукциона только одного заявителя, аукцион признается несостоявшимся. (часть 17.1 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

В случае, если аукцион признан несостоявшимся и только один заявитель признан участником аукциона, заявитель, признанный единственным участником аукциона, в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с заявителем, признанным единственным участником аукциона, по начальной цене предмета аукциона. (часть 17.2 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

В случае, если по окончании срока подачи заявок на участие в аукционе подана только одна заявка на участие в аукционе, или только один заявитель допущен к участию в аукционе, или не подана ни одна заявка на участие в аукционе, аукцион признается несостоявшимся. Если единственная заявка на участие в аукционе и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленного аукциона, указанный заявитель в течение тридцати дней со дня подписания протокола рассмотрения заявок на участие в аукционе вправе заключить договор, а орган местного самоуправления, по решению которого проводился аукцион, обязан заключить данный договор с указанным лицом по начальной цене предмета аукциона. (часть 17.3 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

9. По договору о развитии застроенной территории (далее также - договор) одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства в соответствии с пунктами 3 - 6 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств в соответствии с пунктами 7 - 9 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 4 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

Договор заключается муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с частями 17.2, 17.3, 25 и 28 статьи 46.3 Градостроительного Кодекса. (в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

10. Существенными условиями договора являются:

1) сведения о местоположении и площади застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции;

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой

										№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата							70

принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки подготовки таких документов;

4) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, создать либо приобрести, а также передать в государственную или муниципальную собственность благоустроенные жилые помещения для предоставления гражданам, выселяемым из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, договорам найма специализированного жилого помещения и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

5) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности, Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса РФ; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории; максимальные сроки осуществления строительства;

7) обязательство Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с градостроительным регламентом, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования (при их отсутствии - в соответствии с утвержденными Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан расчетными показателями обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры); максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство органа местного самоуправления принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства; (в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

9) обязательство Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан после выполнения лицом, заключившим договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, обязательств, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 3 статьи 46.2 Градостроительного кодекса, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			71

которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных пунктами 4 и 5 статьи 46.2 Градостроительного кодекса;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

В договоре, наравне с данными существенными условиями, могут быть предусмотрены иные существенные условия в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, также как и лицо, заключившее договор с Администрацией муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктами 9, 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

По договору о комплексном освоении территории (далее также в настоящей статье - договор) одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные пунктами 2 - 4 и 7 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с пунктами 5 и 7 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса. Договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса, в том числе на условиях, указанных в пункте 2 части 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса.

13. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

14. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

					№ 064 - ПЗ				Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата					72

2) обязательство лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор), подготовить проект планировки территории и проект межевания территории; максимальные сроки подготовки этих документов;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

4) обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

5) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;

6) обязательство сторон договора осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства;

7) обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

8) срок действия договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в том числе обязательства, предусмотренного пунктом 7 настоящей части.

Договор может содержать:

1) способы и размер обеспечения выполнения обязательств, вытекающих из договора;

2) обязательство лица, заключившего договор, передать в государственную или муниципальную собственность объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, строительство которых осуществляется за счет средств этого лица; перечень данных объектов и условий их передачи;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство объектов капитального строительства наряду с указанными в пункте 6 части 5 статьи 46.4 Градостроительного кодекса объектами в соответствии с утвержденным проектом планировки территории; максимальные сроки осуществления строительства;

4) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию объектов коммунальной инфраструктуры за границами земельного участка, в отношении которого заключен договор, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границе такого земельного участка к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таком земельном участке; максимальные сроки выполнения данного обязательства;

5) иные условия.

Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			73

отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса.

Глава 5. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

5.1 Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков.

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются 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 градостроительной подготовке территории.

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

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.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

5. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включает две стадии:

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

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

6. 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.

7. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 нормативные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

8. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта земельных участков.

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 кадастровом учете земельных участков.

9. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства (за исключением линейных объектов) и получения разрешения на его строительство в порядке, предусмотренном законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения (технологического присоединения) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами.

10. 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 пункта 5.1 настоящих Правил, 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 (технологического присоединения) планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

11. 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.

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, физических и юридических лиц.

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

5.2 Виды процедур градостроительной подготовки территорий.

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными данными правовыми актами муниципального района Баймакский 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 таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

5.3 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 к главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

В прилагаемых к заявке материалах должно 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 градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения испрашиваемого земельного участка.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявки орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, подготавливает 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 возможного выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 территории;

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) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 Баймакский район Республики Башкортостан, иных источников информации:

- самостоятельно;

- с использованием информации, предоставленной органами Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

					№ 064 - ПЗ	Лист 77
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

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, определенным отделом строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъекте прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные 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, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения;

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

5. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания, проект градостроительного плана земельного участка в соответствии с настоящими Правилами подлежит:

- обсуждению на публичных слушаниях;
- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в случае его утверждения).

6. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;
- в случае иного строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка после постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке.

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

5.4 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		78

с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Глава сельского поселения организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 пункта 5.4 настоящих Правил, 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 Баймакский район Республики Башкортостан плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки территорий сельского совета жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 пункта 5.4 настоящих Правил, работы выполняются по договорам с Администрацией муниципального района Баймакский 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 торгов на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим решением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между органом Администрации муниципального района Баймакский 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 Баймакский район Республики Башкортостан о способе планировке территории;

- техническое задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 пункта 5.4 настоящих Правил, передаваемые органу Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченному в области градостроительной деятельности, исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к договору.

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

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

- участия 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, пунктами 6.1, 6.2 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.

5.5 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 пункта 5.5 настоящих Правил, вправе выходить с инициативой по градостроительной подготовке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и предоставления 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 с пунктом 5.9 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, установленными настоящими Правилами.

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 их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного регламента о предельных размерах земельных участков, наличия подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличия границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости) о недопущении расположения одного

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		80

земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования), а также земельного законодательства.

5.6 Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации муниципального района Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 материалы, 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 органом местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 пункта 5.6 настоящих Правил.

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

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

2) региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, а при отсутствии – утвержденных главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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), расположенному в пределах границ развития застроенной территории;

5) включение испрашиваемой территории в состав утвержденной решением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан адресной программы «Развитие застроенных территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан», которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой Программой предполагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

6) 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

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		81

строительства (помимо многоквартирных домов, определенными пунктами 5 и 6 части 3 пункта 5.6 настоящих Правил), вид разрешенного использования и определенные параметры которых не соответствует 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 пункта 5.6 настоящих Правил.

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.

6. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

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

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в Совет сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

- подготовку в соответствии с Генеральным планом сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, планом реализации генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовке указанных решений;

- обеспечение подготовки региональных и 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 настоящее 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 об использовании процедур развития застроенных территорий;

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

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		82

5.7 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

С соответствующей резолюцией данные заявителя передаются в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

В приложении к заявлению указываются:

- месторасположение 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. В течение тридцати 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

- 1) отклонить заявление по причине его несоответствия Генеральному плану сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 и иного строительства.

4. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

Проект договора аренды земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в обязательном порядке согласовывается с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

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

5.8 Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе сельского поселения муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава 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 пункта 5.8 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

2. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации Генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проектов 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 требованиями 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.

5.9 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, обремененными правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая к многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными

					№ 064 - ПЗ	Лист 84
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский 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 территории, 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;

- главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, осуществляющего посредством градостроительной подготовки 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 капитально строительства;

- главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, который в соответствии с планом действий, утвержденным главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

5. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан рассматривает заявку, 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.

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

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в порядке, определенной главой 8 настоящих Правил.

7. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по своей инициативе может обеспечить действия по

подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

5.10 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 в целях обслуживания населения, осуществляет глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Размещение нестационарных торговых объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на основании схемы размещения нестационарных торговых объектов в соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2009 года N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации".

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 Баймакский район Республики Башкортостан.

3. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом аукциона, если являются земельными участками общего пользования или расположены в границах территории земель общего пользования.

Такие участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям в аренду на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке), продолжительность аренды не может превышать пять лет.

5. Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

5.11 Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) 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 (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим постановлением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 (технологического присоединения).

					№ 064 - ПЗ	Лист
						86
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

3. Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается сельским поселением Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, 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, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

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

а) Главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан (в случае подготовки по инициативе Главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических и 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).

5. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

6. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

7. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Случаи, когда возможность эксплуатации 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

87

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

10. 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 земельных участков для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в частях 1,2 пункта 5.11 настоящих Правил, направляют в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, документацию по планировке территории и обосновании возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

11. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет, в срок не более тридцати дней, со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключения 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.

12. В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, учитывают содержащиеся в заключение 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 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, учитывают содержащиеся в заключение 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 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, и проявившие инициативу по созданию, применительно к конкретной ситуации, автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение пункта 1 части 11 пункта 5.11 настоящих Правил, органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

13. Порядок определения технических условий по подключению внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		
					88	

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения 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.

14. 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).

14. 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, 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.

Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовета, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

16. При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировки магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, 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 состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, главой 6 настоящих Правил, иными правовыми актами Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

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

6.1 Основания возникновения прав на земельные участки, предоставляемые из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

1. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

6.2 Особенности предоставления земельных участков.

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном пунктом 5.9 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным 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, установленными пунктами 5.3, 5.4 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

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

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными пунктами 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

7. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленными пунктами 5.10 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 Баймакский район Республики Башкортостан.

Глава 7. Использование территории общего пользования.

7.1 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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.

Глава 8. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

8.1 Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности и организация проведения публичных слушаний.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся в следующих случаях:

- по проекту Генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, в том числе по внесению изменений в Генеральный план. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения публичных слушаний;
- по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории;
- по проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, в том числе внесению изменений в настоящие Правила;
- по проекту планировки территорий, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
- по проекту планировки территорий, не содержащих в своем составе проекты межевания территории;
- проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;
- при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

2. Решение о проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, в том числе по внесению изменений в Генеральный план, документации по планировке территории, проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, в том числе внесению изменений в Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан принимает Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в соответствии со статьями 24, 28, 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, принимается главой сельского поселения Нигаматовский сельсовет в соответствии со статьями 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации по предложению физического или юридического лица, заинтересованного в получении разрешений на осуществление данной градостроительной деятельности.

4. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов.

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

6. Предметом публичных слушаний являются вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке; документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в области градостроительной деятельности. Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

В решении о проведении публичных слушаний устанавливается предмет предстоящих слушаний, дата, время и место проведения публичных слушаний, дата, время и место предварительного ознакомления с демонстрационными материалами.

7. Способы 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

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			92

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. Решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

11. Правом на участие в публичных слушаниях обладают граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства. Участниками публичных слушаний могут стать и общественные объединения граждан, осуществляющие свою деятельность на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет Республики Башкортостан, юридические лица Российской Федерации, средства массовой информации.

12. Опубликовано сообщение о проведении публичных слушаний должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дату, время и место проведения публичных слушаний;
- дату, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией;
- сроки начала и окончания приема замечаний и предложений по вопросу публичных слушаний, наименование и местонахождение органа, принимающего замечания и предложения.

13. Организация и проведение публичных слушаний осуществляется соответствующей комиссией по проведению публичных слушаний (далее – комиссией), ответственной за организацию и проведение публичных слушаний.

14. Порядок работы комиссии, ее состав, порядок финансирования и возмещения расходов на проведение публичных слушаний, регламент работы комиссии и другие вопросы, связанные с работой комиссии, определяются распорядительным актом главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

15. При подготовке проведения публичных слушаний комиссия:

- составляет план работы по подготовке и проведению публичных слушаний, распределяет обязанности среди членов комиссии;
- проводит анализ материалов, представленных участниками публичных слушаний;
- составляет список приглашенных лиц;
- определяет докладчиков;
- устанавливает порядок выступлений на публичных слушаниях;
- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов;
- проводит мероприятия, направленные на опубликование сообщения о предстоящем публичном слушании путем помещения сообщения в средствах массовой информации, с размещением также на официальном сайте в сети Интернет. Дополнительное информирование может осуществляться путем вывешивания сообщения в здании администрации;
- организует (при необходимости) выступления представителей органа местного самоуправления в средствах массовой информации;
- определяет перечень должностных лиц, специалистов, представителей общественности и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		93

- готовит заключение по результатам проведения публичных слушаний.
16. С момента опубликования сообщения о проведении публичных слушаний все заинтересованные лица считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.
Дата проведения слушаний назначается не ранее семи дней со дня опубликования сообщения о проведении публичных слушаний, но не позднее одного месяца.
 17. Публичные слушания могут проводиться в выходные и рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.
Во время публичных слушаний может вестись аудио, видеозапись.
 18. Сроки проведения публичных слушаний устанавливаются в соответствии со статьями 24, 28, 31, 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
 19. Комиссия вправе привлекать к своей деятельности специалистов для выполнения консультационных и экспертных работ.
 20. 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.
 21. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
 22. Публичные слушания проводятся в рабочие и субботние дни с 10-00 до 18-00 часов.
 23. В месте проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы.
 24. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

8.2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Совет муниципального района Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.
Здесь же размещаются графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

									№ 064 - ПЗ	<i>Лист</i>
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>						94

4. Граждане, их объединения и юридические лица, желающие принять участие или выступить на публичных слушаниях, средства массовой информации в срок не позднее 5 дней до даты проведения публичных слушаний подают в комиссию в письменной форме свои предложения и заявление об участии в проведении публичных слушаний.

5. Прибывшие на публичные слушания граждане подлежат регистрации комиссией с указанием места их постоянного проживания на основании паспортных данных, общественные объединения граждан и юридические лица, средства массовой информации регистрируются на основании свидетельств о государственной регистрации с указанием адреса.

6. При проведении публичных слушаний комиссия обязана:

- организовать регистрацию участников публичных слушаний;
- ознакомить участников до начала слушаний с регламентом проведения публичных слушаний, информировать о регламенте проведения публичных слушаний, о предмете публичных слушаний,

- предоставить возможность изложить свою точку зрения, замечания и рекомендации по обсуждаемому вопросу всем заинтересованным сторонам в рамках регламента работы;

7. 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.

8. Регламент проведения публичных слушаний определяется комиссией, предварительно исходя из:

- содержания поступивших официальных заключений уполномоченных органов и независимых экспертиз;

- количества лиц, желающих высказать свое мнение, а также продолжительности одного высказывания (не более 10 минут).

- в случае длительного рассмотрения вопросов допускается проведение публичных слушаний в течение нескольких дней.

9. По итогам публичных слушаний составляется протокол, который подписывается председателем и секретарем публичных слушаний. В протоколе указываются: дата и место проведения публичных слушаний; количество присутствующих лиц; повестка дня; содержание выступлений.

10. К протоколу прикладывается список всех зарегистрированных участников публичных слушаний, поступившие к моменту проведения слушаний замечания и предложения в письменной форме.

При подготовке заключения комиссия обязана провести анализ поступивших замечаний и предложений.

11. По результатам публичных слушаний комиссией составляется заключение, в которое включаются все поступившие письменные замечания, дополнения и предложения.

12. После завершения публичных слушаний проект документа, по которому проводились публичные слушания вместе с заключением и протоколом публичных слушаний передается главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан не позднее чем через 10 дней с даты проведения публичных слушаний для принятия решения о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

13. Комиссия обеспечивает опубликование заключения по результатам публичных слушаний в средствах массовой информации и размещает его на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет не позднее 10 дней с момента его составления.

8.3 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 РФ, орган местного самоуправления муниципального района Баймакский 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. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет обеспечивает:

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

2) подготовку проекта постановления главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан о подготовке проекта "О внесении изменений и дополнений и Правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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), Генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 специально созданную Комиссию;

5) подготовку экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания.

3. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет обеспечивает:

1) обсуждение, и согласование промежуточных результатов подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

2) подготовку свободного заключения (основанного на заключении органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности) по проекту предложений, направляемого главе Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

4. Подготовку обращения в Совет сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан для принятия решения о назначении публичных слушаний осуществляет Комиссия.

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

При обсуждении проекта о внесении изменений в настоящие Правила проведение публичных слушаний может осуществляться в каждом населенном пункте сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

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

									№ 064 - ПЗ	Лист
										96
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						

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 отчается 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 главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

8. Заключение главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

- границ земель, применительно к которым не устанавливается градостроительные регламенты;

- границ земель, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются, и земельных участков таких земель;

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

б) подтверждение соответствия ранее о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных актов 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 территорий (санитарно-технических, водоохранных, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

в) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие правила действующим документам территориального планирования 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом его корректировки, в части корректировки, в части целей и задач территориального планирования, перечня 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, нормативными правовыми актами муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

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

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

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

10. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Совет сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в лице Комиссии по земельным и имущественным отношениям обеспечивает подготовку заключения по результатам публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органов местного самоуправления, Комиссия сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 земельным и имущественным отношениям:

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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к направлению его главе Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с приложением:

а) протокола (протоколов) публичных слушаний;

б) заключения главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет, указанного в части 7 пункта 8.3 настоящих Правил; проекта о внесении изменений в настоящие Правила с приложением к нему обосновывающих материалов;

11. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных в части 6, частью 10 пункта 8.3 настоящих Правил, в течение 30 календарных дней принимает одно из двух решений:

1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

2) об отклонении проекта.

Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан направляет в Совет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан:

1) сопроводительное письмо о соответствии такого проекта установленным требованиям, включая требования технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			98

противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации);

2) заключение Комиссии при главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, в котором отмечается факт готовности проекта о внесении изменений в настоящие Правила к утверждению с приложением:

- протокола (протоколов) публичных слушаний;
- заключение о результатах публичных слушаний;
- заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о соответствии проекта предложений всем установленным требованиям;

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

Совет сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан по результатам рассмотрения документов, представленных главой Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, может принять одно из следующих решений:

1) утвердить изменения в настоящие Правила;

2) отклонить изменения в настоящие Правила.

12. Утвержденная документация по изменению в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет и, в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

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

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

8.4 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 муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

99

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.
(часть 5.1 введена Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)

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

1) подготовку материалов, предоставляемых на публичные слушания;
2) подготовку 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 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан о проведении публичных слушаний по проекту документации по планировке территории;

5) подготовку проекта постановления главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан об утверждении либо отклонении 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:

- краткая пояснительная записка;
- 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 главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний, установленным частью 9 настоящего пункта.

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 органами государственной власти и органами местного самоуправления (в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию);

- настоящим Правилам 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 определившим 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, а также с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры сельского поселения;

- 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 при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами (часть 4 в ред. Федерального закона от 23.06.2014 N 171-ФЗ).

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального района Баймакский 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 Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		101

- плану реализации Генерального плана сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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;

- 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;

- подтверждение 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) подтверждение 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 пункта 8.4 настоящих Правил.

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 пункта 8.4 настоящих Правил;

9. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территорий, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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;

									Лист
									102
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата					

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому при подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

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 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 в настоящей части.

После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия по земельным и имущественным отношениям Совета муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан обеспечивает подготовку протокола, согласованного со всеми членами Комиссии, и заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе Администрации муниципального района Баймакский 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на утверждение.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе физических и 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на утверждение (в случае, 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).

11. Указанный комплект документов содержит:

- 1) заключение главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет 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.

12. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 12 пункта 8.4 настоящих Правил, принимает одно из двух решений:

- 1) об утверждении документации по планировке территории;
- 2) об отклонении документации по планировке территории.

13. 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 Баймакский район Республики Башкортостан;

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

Решение об отклонении документации по планировке территории с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации для доработки.

8.5 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 заявление о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 пункта 8.5 настоящих Правил, 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. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет подготавливает заключение, состав и содержание которого определяются частью 14 пункта 8.5 настоящих Правил.

4. Комиссия сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		104

- 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 сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан о возможности предоставления разрешения.
5. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет 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 объектов 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 пункта 8.5 настоящих Правил;
 - 2) заключением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 пункта 8.5 настоящих Правил.
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 – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной 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, объектов 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-распоряжение соседних земельных участков с указанием 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 отображением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием 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.);

- информацию 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 (технологическое присоединение), 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 другие 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 главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляются в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должны содержать:

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, объектов 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 материалов;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

15. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства являются вопросы, установленные частью 14 пункта 8.5 настоящих Правил.

16. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан направляет главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан следующие документы и материалы:

											Лист
											106
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	№ 064 - ПЗ						

- 1) сводное заключение с рекомендациями Комиссии;
- 2) заключение о результатах публичных слушаний;
- 3) протокол (протоколы) публичных слушаний;
- 4) заявление с обосновывающими материалами, которое обсуждалось на публичных слушаниях.

17. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом представленных ему документов, определенных частью 17 пункта 8.5 настоящих Правил, принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

18. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объектов капитального строительства:

- 1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 Баймакский район Республики Башкортостан;

- б) в течение четырнадцати дне со дня получения копии документа размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Решение об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин его принятия направляется инициатору разработки проектной документации.

8.6 Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства могут быть правообладатели земельных участков, подавшие заявление о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 пункта 8.6 настоящих Правил, 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. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет подготавливает заключение, состав и содержание которого определяется частью 14 пункта 8.6 настоящих Правил.

4. Комиссия сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом градостроительных заключений:

- 1) рассматривает заявление о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

- 2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

										№ 064 - ПЗ	<i>Лист</i>
											107
<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>							

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного 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 частям 8-12 пункта 8.6 настоящих Правил;

2) заключением главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 пункта 8.6 настоящих Правил;

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 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 пункта настоящих Правил.

12. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объектов 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.

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						108

14. Заключение главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет на предоставленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляются в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должны 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 по 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 размещения, решены рационально либо нерационально. В проекте заключения 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 должно 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 планируемого к размещению строений, частей строений от границ земельного участка.

Глава 9. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

9.1 Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном ст. ст. 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для рассмотрения главой Администрации муниципального района Баймакский

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		109

район Республики Башкортостан вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию, указанную в пункте 2.2 главы 2 раздела I настоящих Правил:

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

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

3) органами местного самоуправления - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет;

4) органами местного самоуправления на территории - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Для подготовки своего заключения Комиссия по землепользованию и застройке может запросить заключения отдела строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по землепользованию и застройке.

Глава Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

										№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата							110

Глава 10. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

10.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

2. Строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а также их капитальный ремонт, могут осуществлять правообладатели земельных участков в границах принадлежащих им земельных участков при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

3. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

4. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее - лицо, осуществляющее строительство), может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц. (в ред. Федеральных законов от 27.07.2010 N 240-ФЗ, от 28.11.2011 N 337-ФЗ)

В случае, если работы по организации строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства (далее - работы по организации строительства) включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного кодекса перечень, лицо, осуществляющее строительство такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации строительства.

В случае выдачи разрешения на отдельные этапы строительства, реконструкции застройщиком или техническим заказчиком могут привлекаться на основании договора юридические лица в качестве лиц, осуществляющих отдельные этапы строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

5. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

6. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, (далее также - 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; (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 210-ФЗ)
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса.

Лицо, осуществляющее строительство, вправе не представлять документы, предусмотренные пунктами 1 и 5 части 5 настоящей статьи. В этом случае органы государственного строительного надзора самостоятельно запрашивают указанные документы (сведения, содержащиеся в них) в органе, выдавшем разрешение на строительство.

7. Порядок оформления разрешительной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их утверждения - соответствующими временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

8. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности регламентируется Главой V.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов, за исключением случаев:

- 1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории, лицу, с которым в соответствии с

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						112

Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящего пункта;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных статьей 39.20 Земельного Кодекса;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в пункте 2 статьи 39.9 Земельного Кодекса;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения";

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трех лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со статьей 39.18 Земельного Кодекса.

9. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями 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 обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт

									Лист
									113
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	№ 064 - ПЗ				

объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

10. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

12. 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.

13. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежно расположенных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также сервитута, если постановлением главы Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

14. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса.

15. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного

					№ 064 - ПЗ	Лист
						114
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного кодекса.

Государственный строительный надзор осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление регионального государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в настоящей пункте, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

16. Федеральный государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов обороны может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление федерального государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов в исключительной экономической зоне Российской Федерации, на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, на землях особо охраняемых природных территорий может осуществляться иными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными на осуществление государственного строительного надзора указом Президента Российской Федерации и (или) нормативным правовым актом Правительства Российской Федерации.

Федеральный государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объектов федеральных ядерных организаций осуществляется уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения.

10.2. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства.

1. Результаты инженерных изысканий представляют собой документ о выполнении инженерных изысканий, содержащий материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и отражающий сведения о задачах инженерных изысканий, о местоположении территории, на которой планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, о видах, об объеме, о способах и о сроках проведения работ по выполнению инженерных изысканий в соответствии с программой инженерных изысканий, о качестве выполненных инженерных изысканий, о результатах комплексного изучения природных и техногенных условий указанной территории, в том числе о результатах изучения, оценки и прогноза возможных изменений природных и техногенных условий указанной территории применительно к объекту капитального строительства при осуществлении строительства, реконструкции такого объекта и после из завершения и о результатах оценки влияния строительства, реконструкции такого объекта на другие объекты капитального строительства. Инженерные изыскания выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий. Результаты инженерных изысканий, выполненных в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			115

инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, могут быть использованы в целях подготовки и реализации проектной документации применительно к указанным объектам транспортной инфраструктуры.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией, сведения о которой внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций, свидетельства о допуске (далее также - выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске) к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

3. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик, лицо, получившее в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, либо привлекаемые ими или техническим заказчиком на основании договора физическое лицо или юридическое лицо, которые соответствуют требованиям, предусмотренным в пункте 2.

4. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, о прогнозе их изменения, необходимых для разработки решений относительно такой территории;

2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно-планировочных решений в отношении этих зданий, строений, сооружений, проектирования инженерной защиты таких объектов, разработки мероприятий по охране окружающей среды, проекта организации строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, их инженерной защиты, разработки решений о проведении профилактических и других необходимых мероприятий, выполнения земляных работ, а также для подготовки решений по вопросам, возникшим при подготовке проектной документации, ее согласовании или утверждении.

5. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или технического заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

6. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, а также состав, форма материалов и результатов

инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. Архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 настоящей статьи. В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка.

8. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

9. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

10. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

					№ 064 - ПЗ	Лист 117
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

11. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

12. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

13. Исполнительный орган государственной власти или Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка

										Лист
										118
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	№ 064 - ПЗ					

предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение). Исполнительный орган государственной власти или Администрация муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

14. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

15. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

16. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

10.3. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией по застройке. Порядок организации проведения публичных слушаний определен в главе 8 раздела I настоящих Правил.

4. Комиссия по застройке по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан 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 и направляет их главе сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения отдела строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, уполномоченных органов в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию по застройке.

5. Глава сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в течение семи дней со дня поступления указанных в подпункте 4 рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

10.4. Разрешение на строительство.

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

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях. (в ред. Федеральных законов от 18.07.2011 N 243-ФЗ, от 30.12.2012 N 289-ФЗ)

									№ 064 - ПЗ	Лист
										120
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительным кодексом, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 5 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 2 и 5 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

Документы, указанные в пункте 1 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в соответствии с частями 4 - 6 настоящей статьи орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы 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.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящих Правил.

Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ документов.

Документы, предусмотренные частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, могут быть направлены в электронной форме.

6. Отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан как уполномоченный орган Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на выдачу разрешений на строительство в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- 3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Отдел строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан как уполномоченный орган Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан на выдачу разрешений на строительство по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		123

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

9. Выдача разрешения на строительство осуществляется отделом строительства и архитектуры Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан без взимания платы. В течение трех дней со дня выдачи разрешения на строительство указанный орган направляет копию такого разрешения в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на строительство иных объектов капитального строительства.

10. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или 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 и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

5) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

12. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

13. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом местного самоуправления, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства

не начаты до истечения срока подачи такого заявления. В случае, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (застройщика), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

15. Порядок выдачи разрешений на строительство регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

16. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

10.5. Строительный контроль. Государственный строительный надзор.

1. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного Кодекса.

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 лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

2. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться правовыми актами Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

										№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата							125

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса.

4. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного кодекса.

10.6 Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						126

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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 застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

10) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

Примечание. Положения части 3.1 статьи 55 Градостроительного кодекса не распространяются на проектную документацию объектов капитального строительства, утвержденную застройщиком (заказчиком) или направленную им на государственную экспертизу до дня вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ, и на отношения, связанные со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства в соответствии с указанной проектной документацией

Указанные в пунктах 6 и 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса, запрашиваются органами, указанными в части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 статьи 55 Градостроительного кодекса, в органах и организациях, в распоряжении которых

находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 3.2 и 3.3 статьи 55 Градостроительного кодекса, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 статьи 55 Градостроительного кодекса оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса.

5. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

8.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

8.2. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

					№ 064 - ПЗ	Лист 128
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Глава 11. Строительные изменения объектов капитального строительства и регулирование иных вопросов землепользования и застройки сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

11.1. 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, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, 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 настоящими Правилами.

2. 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 заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном действующим законодательством.

11.2 Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса. В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			129

либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка.

3. Виды работ по подготовке проектной документации, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ.

Иные виды работ по подготовке проектной документации могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 48 Градостроительного кодекса, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

В случае, если работы по организации подготовки проектной документации объекта капитального строительства включены в указанный в части 4 статьи 55.8 Градостроительного кодекса перечень, лицо, осуществляющее подготовку проектной документации такого объекта капитального строительства, должно иметь выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к работам по организации подготовки проектной документации.

Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

4. В случае, если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу:

1) градостроительный план земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

									№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						130

5. Для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Результаты инженерных изысканий, выполненных в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, могут быть использованы в целях подготовки и реализации проектной документации применительно к указанным объектам транспортной инфраструктуры.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Состав и объем инженерных изысканий, необходимых в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, определяются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.

Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик, лицо, получившее в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации разрешение на использование земель или земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для выполнения инженерных изысканий, либо привлекаемые ими или техническим заказчиком на основании договора физическое лицо или юридическое лицо, которые соответствуют требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 47 Градостроительного кодекса РФ.

6. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий.

Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка указанных технических условий он не определит необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных ему технических условий и не подаст заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной или муниципальной собственности, не позднее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании предоставления такого земельного участка предоставляют заинтересованным лицам технические условия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий и информацию о плате за подключение (технологическое присоединение).

Исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на распоряжение земельными участками, в течение четырнадцати дней со дня поступления заявления о проведении аукциона по продаже земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, или аукциона на право заключения договора аренды такого земельного участка направляют в организацию, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении указанных технических условий, информации о сроке их действия и плате за подключение (технологическое присоединение).

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение (технологическое присоединение), а также порядок подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

Требования частей 7 - 10 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ не применяются к технологическому присоединению объектов капитального строительства к электрическим сетям. Порядок соответствующего технологического присоединения к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

						№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			132

7. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, мероприятий по противодействию терроризму.

8. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или технического заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу.

При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Особенности подготовки, согласования и утверждения проектной документации, необходимой для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

10. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их утверждения временными положениями, утвержденными постановлениями главы Администрации муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил.

11.3 Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

1. Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, предусматривает подготовку и утверждение документов об использовании земельных участков в соответствии с настоящими Правилами, документацией территориального планирования и документацией по планировке территории.

Подготовка документов об использовании земельных участков может осуществляться по инициативе лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков (в соответствии с частью 4 пункта 4.2. главы 4 раздела I настоящих Правил), либо по инициативе главы

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		133

сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский района Республики Башкортостан.

2. В случае, если земельный участок не сформирован или его параметры не соответствуют требованиям и ограничениям, установленным градостроительным регламентом для соответствующей зоны (подзоны), то для подготовки градостроительного плана земельного участка необходимо разработать и утвердить проект межевания территории.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. В случае предоставления участка (в том числе в границах квартала) на условиях его комплексной подготовки для последующей застройки выделенных участков (включая инженерную подготовку территории, строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры) градостроительные условия могут включать требования к уровню обеспеченности указанными объектами, к составу и параметрам подлежащих строительству (реконструкции) объектов регионального или муниципального значения, условия согласования проектов, обеспечивающих комплексную подготовку предоставляемого участка, сроки проведения работ, а также условия передачи построенных объектов эксплуатирующим организациям.

5. В случае, когда объектом передачи является подлежащее реконструкции (завершению строительством) или реставрации здание, сооружение, то градостроительные условия могут содержать требования к проектной документации, а также в установленных законом случаях требования к охране объектов культурного наследия.

6. При подготовке разрешительной документации на испрашиваемый вид использования земельного участка заявитель самостоятельно несет риск, связанный с отказом в согласовании правообладателей объектов недвижимости, расположенных на данной территории.

11.4 Установление публичных сервитутов.

1. Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, которое устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		134

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

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

6. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

11.5 Правовое обеспечение использования земельных участков, необходимых для муниципальных нужд сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, о резервировании земель, об изъятии земельных участков.

1. Порядок изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется Главой VII.1. Земельного кодекса и другим гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии 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 земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
- автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

4. Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков, необходимых для муниципальных нужд, и, в случае необходимости, последующего их изъятия.

5. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Градостроительным основанием для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

6. 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 или 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, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории) либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории.

Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

Решение о резервировании земель принимается на основании следующих документов:

- а) документация по планировке территории;
- б) документы территориального планирования в случаях создания особо охраняемых природных территорий, размещения объектов обороны и безопасности;
- в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений (за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или

муниципальных нужд, о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую в целях размещения объектов федерального значения в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, объектов регионального значения, объектов местного значения и о предоставлении земельных участков, предназначенных для размещения указанных объектов, если размещение указанных объектов не предусмотрено документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса, документами территориального планирования субъекта Российской Федерации, документами территориального планирования муниципальных образований, а также о переводе земель или земельных участков из одной категории в другую для целей, не связанных с размещением объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, при отсутствии генерального плана городского округа или поселения (схемы территориального планирования муниципального района в случае перевода земель или земельных участков, расположенных на межселенных территориях, из одной категории в другую). (часть 4 в ред. Федерального закона от 31.12.2014 N 499-ФЗ)

7. Резервирование земель для муниципальных нужд допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Республики Башкортостан.

Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется на основании решений главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

8. Решениями о резервировании земель устанавливаются: перечень резервируемых земельных участков, описание их границ и цели резервирования. В решении также указывается документация, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для государственных и муниципальных нужд и площадь резервируемых земельных участков, а также сроки резервирования.

Решение о резервировании земель должно содержать:

- а) цели и сроки резервирования земель;
- б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

9. Решение о резервировании земельных участков может приниматься одновременно с решением об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов, необходимых для муниципальных нужд.

10. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

11. Решение о резервировании земельного участка подлежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.

12. Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков. Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

13. Уполномоченный орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, находящимися в собственности муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, направляет копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости».

14. Государственная регистрация ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

15. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- 1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;
- 2) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;
- 3) отмена решения о резервировании земель Советом муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан;
- 4) изъятие в установленном порядке зарезервированного земельного участка для государственных и (или) муниципальных нужд;
- 5) решение суда, вступившее в законную силу.

16. В случае прекращения действия ограничения прав, установленных решением о резервировании земель, Совет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан в течение тридцати дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 15 пункта 11.5 настоящих Правил, обращается в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра 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, прекращении ограничений прав, вызванных резервированием земель.

17. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, а также соответствующими положениями, утверждаемыми решениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, а до их утверждения - временными положениями, утвержденными постановлениями главы сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		138

Глава 12. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

12.1 Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский 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 общедоступным, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является сельское поселение Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

12.2 Состав документов и материалов, направляемых и размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

- 1) сведения:
 - а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;
 - б) о документах территориального планирования субъектов Российской Федерации в части, касающейся территорий муниципальных образований;
 - в) о документах территориального планирования муниципальных образований, материалах по их обоснованию;
 - г) о правилах землепользования и застройки, внесении в них изменений;
 - д) о документации по планировке территории;
 - е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
 - ж) о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - з) о геодезических и картографических материалах;
 - и) о создании искусственного земельного участка;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы.

Дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках открываются на каждый земельный участок. В дело о застроенном или подлежащем застройке земельном участке помещаются разрабатываемые и принимаемые при подготовке документации по планировке территории, строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства копии следующих документов и карт (схем):

- 1) градостроительный план земельного участка;
- 2) результаты инженерных изысканий;

<i>Изм</i>	<i>Лист</i>	<i>№ документа</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>

3) сведения о площади, о высоте и количестве этажей объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) заключение государственной экспертизы проектной документации;

6) разрешение на строительство;

7) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

8) решение органа местного самоуправления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

9) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

9.1) заключение органа государственного строительного надзора;

9.2) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта;

10) акт приемки объекта капитального строительства;

11) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

12) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

13) иные документы и материалы.

Глава 13. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль. Ответственность за нарушение настоящих правил.

13.1 Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль.

1. Под государственным земельным надзором понимаются деятельность уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, их руководителями и иными должностными лицами, индивидуальными предпринимателями (далее - юридические лица, индивидуальные предприниматели), гражданами требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность, посредством организации и проведения проверок указанных органов, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей и граждан, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению последствий выявленных нарушений, и деятельность указанных уполномоченных органов государственной власти по систематическому наблюдению за исполнением требований земельного законодательства, проведению анализа и прогнозированию состояния исполнения требований земельного законодательства при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами своей деятельности.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		140

2. Государственный земельный надзор осуществляется уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти (далее также - органы государственного земельного надзора).

3. Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, законодательства субъекта Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

4. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений настоящей статьи.

5. Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных настоящим Кодексом и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений.

6. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13.2 Ответственность за нарушение Правил.

1. 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.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		141

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ НИГАМАТОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ.

Глава 14. Виды и состав территориальных зон.

В результате градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет установлены следующие территориальные зоны:

1. Жилые зоны.

В состав жилых зон включены:

зона «Ж-1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами с личным подсобным хозяйством, не требующим организации санитарно-защитных зон:

- для индивидуального жилищного строительства высотой не выше трех надземных этажей
- площадь земельного участка от 1 000 кв.м. до 2 000,0 кв. м (до 1500 кв.м - **без права размежевания**);
- для ведения огородничества (ЛПХ, приусадебный земельный участок по сделкам, совершенным до вступления в силу ЗК РФ) – площадь земельного участка от 2 000 кв. м до 4 000 кв.м; (до 1500 кв.м - **без права размежевания**)
- для ведения личного подсобного хозяйства вновь организуемым хозяйствам – площадь земельного участка от 1 200 кв.м до 3 500; (до 1500 кв.м - **без права размежевания**)
- для коттеджной застройки отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками от 800 кв.м. до 1 500 кв. м
- для блокированной секционной застройки блокированными жилыми домами с блок-квартирами на одну семью до 3-х этажей с придомовыми участками до 400 кв. м.

зона «Ж-2» – зона среднеэтажной жилой застройки жилыми домами, предназначенными для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома не выше восьми надземных этажей, разделенные на две и более квартиры) с элементами культурно-бытового обслуживания; (от 4 до 8 эт.)

2. Общественно-деловые зоны.

В состав общественно-деловых зон включены:

зона «ОД-1» - для общественной, деловой и жилой застройки формирует общественно-деловой центр сельского поселения Нигаматовский сельсовет, включающий объекты сельского значения;

3. Производственные зоны.

Зона «П-1»

Зона производственных и коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур I, II и III класса опасности (П-1)

Для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур II-III класса опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта, территории разрезов, карьеров, отвалов. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

Зона «П-2»

Зона производственных и коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV и V класса опасности (П-2)

						№ 064 - ПЗ	Лист
							142
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			

Для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований (в т.ч. карьеры для добычи ПГС, песка, глины для местных нужд сельского поселения).

В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур включены земли размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

4. Рекреационные зоны.

В состав рекреационных зон включены:

Зона Р-0 (Зона спортивных сооружений и пляжей)

Для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой, спортом, а также для отдыха на открытом воздухе.

Зона Р-1 (Зона лесов и лесопарков)

Для сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создания на этих условиях комфортного посещения лесных территорий; обустройство территории для отдыха населения.

Зона Р-2 (Зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, внутриквартального озеленения и зеленых насаждений, выполняющих специальные функции)

- для сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, спорта и досуга;
- для сохранения и развития зеленых насаждений санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, зон землеотвода магистралей и инженерных сооружений, а также зеленых насаждений на земельных участках, расположенных за пределами жилых, общественно-деловых и рекреационных зон;

В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых парками, садами, прудами, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

5. Сельскохозяйственные зоны.

В состав зон сельскохозяйственного использования включены:

зона **С-1** - земли сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, огородами и другими);

зона **С-2** - земли, занятые объектами сельскохозяйственного использования и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного использования.

6. Зоны специального назначения.

В состав зон специального назначения включены:

- зона «СП-1» - для размещения кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		143

зона «СП-2» - санитарно-защитная зона, включающая санитарно-защитное озеленение;

7. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры.

зона «Т-1» - зона размещения инженерно-транспортной инфраструктуры (линейных объектов);

Видами разрешенного использования в зоне транспорта и инженерно-технических объектов являются объекты:

- 1) объекты воздушного транспорта;
- 2) объекты железнодорожного транспорта;
- 3) объекты водного транспорта;
- 4) сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта.
- 5) объекты автомобильного транспорта:
 - линейные объекты и сооружения;
 - сооружения для хранения транспортных средств <*>:

<*> Сооружения для хранения автотранспортных средств могут включаться в иные территориальные зоны как условно разрешенные либо вспомогательные виды использования в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

- а) автотранспортные предприятия;
- б) гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- в) предприятия автосервиса;
- б) Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации <***>:

<***> Сооружения инженерно-технической инфраструктуры могут включаться в иные территориальные зоны как основные разрешенные либо вспомогательные виды использования в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

- 1) объекты электро-, теплоснабжения:
 - тепловые электростанции (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.

3. В инженерно-транспортной зоне 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, дома приезжих,

					№ 064 - ПЗ	Лист
						144
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

объекты складского назначения, не требующие создания санитарно-защитной зоны, **объекты инженерной инфраструктуры.**

8. Зона особо охраняемых территорий (ОХ)

1. Зона «ОХ-1»

- зоны особо охраняемых природных территорий: государственные природные заповедники, заказники, памятники природы, дендрологические парки, национальные и природные парки, ботанические сады.

- сохранение и изучение объектов культурного наследия: памятников истории и культуры, объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений.

Глава 15. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа является неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон, кодовые обозначения территориальных зон и порядковый номер подзоны.

Перечень территориальных зон и подзон, отображённых на карте градостроительного зонирования содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе, сгруппированных по видам), и указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведён в главе 9 раздела II.

Глава 16. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.

16.1. Перечень зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.

На картах градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет, могут быть отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям:

1. Зоны охраны водных объектов.

В составе зон охраны водных объектов могут быть отображены следующие зоны:

зона «ПР» - прибрежные защитные полосы рек и прудов;

зона «ВД» - водоохранные зоны рек и прудов.

2. Зоны санитарной охраны водозаборов.

В составе зон санитарной охраны водозаборов могут быть 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.

					№ 064 - ПЗ	Лист
						145
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Для всех источников хозяйственно-питьевого водоснабжения сельского поселения Нигаматовский сельсовет рекомендуется разработать проект для установления зон санитарной охраны в составе трёх поясов в соответствии с СНиП 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

3. Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса.

В составе зон естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса, могут быть отображены следующие зоны:

зона «РО» - рекреационно-оздоровительная зона.

зона «ПЗ» - зона зеленых насаждений общего пользования.

зона «ЛП» - зона природных ландшафтов (лесо-, лугопарки).

4. Зоны ограничений от техногенных динамических источников.

В составе зон ограничений от техногенных динамических источников могут быть отображены следующие зоны:

зона «АВ» - акустической вредности от внутри сельских и внешних автодорог, расположенных вне застроенных территорий.

5. Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников.

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников могут быть отображены следующие зоны:

зона «СЗ-О» - санитарно-защитные зоны от отдельно расположенных предприятий, групп предприятий и спецобъектов.

зона «СЗ-Э» - санитарно-защитные зоны от источников электромагнитного излучения (ЭМИ).

зона «СЗ-К» - санитарно-защитная зона от кладбищ.

зона «СЗ-П» - санитарные полосы отчуждения от продуктопроводов, коммуникаций.

зона «СЗ-СХ» - санитарно-защитная зона от объектов сельскохозяйственного назначения.

Перечень объектов, формирующих границы санитарно-защитных зон на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет

таблица 1

№ п/п	Наименование населенного пункта	Производственная структура	Размер СЗЗ по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, м	Основание для пересмотра размера СЗЗ на перспективу
1	2	3	4	5
1	с.Нигаматово	промзона (под размещение МТМ, хоз-ва с содержанием животных до 300 гол.КРС), за границами н.п.	300	Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.
2	с.Нигаматово	промзона (под размещение пилорамы), за границами н.п.	100	-//-
3	с.Нигаматово	промзона, резерв (под размещение промзоны с СЗЗ, равной 100 м), за границами н.п.	100	-//-

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		146

4	с.Нигаматово	промзона (под размещение зернотока, складов), за границами н.п.	50	-//-
5	с.Нигаматово	мечеть*	50	-//-
6	с.Нигаматово	котельная*	50	-//-
7	с.Нигаматово	трансформаторные подстанции*	10	-//-
8	с.Нигаматово	газораспределительный пункт	15	-//-
9	с.Нигаматово	пожарное депо	50	-//-
10	с.Нигаматово	молокоприемный пункт	50	-//-
11	с.Нигаматово	АЗС (предприятия)	50	-//-
12	с.Нигаматово	водонапорная башня	Н+10	-//-
13	с.Нигаматово	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
14	с.Нигаматово	локальные очистные сооружения	100	-//-
15	с.Нигаматово	мусороперегрузочная станция (МПС)	100	-//-
16	с.Нигаматово	скотомогильник, за границами н.п.	1000	-//-
17	с.Нигаматово	сельское кладбище	50	-//-
18	д.Верхнеяикбаево	промзона, резерв (под размещение промзоны с СЗЗ, равной 100 м), за границами н.п.	100	-//-
19	д.Верхнеяикбаево	промзона, резерв (под размещение пилорамы), за границами н.п.	100	-//-
20	д.Верхнеяикбаево	трансформаторные подстанции*	10	-//-
21	д.Верхнеяикбаево	газораспределительный пункт	15	-//-
22	д.Верхнеяикбаево	водонапорная башня	Н+10	-//-
23	д.Верхнеяикбаево	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
24	д.Верхнеяикбаево	локальные очистные сооружения	100	-//-
25	д.Верхнеяикбаево	скотомогильник типа «яма Беккари»	500	-//-
26	д.Верхнеяикбаево	сельское кладбище	50	-//-
27	д.Исяново	промзона, резерв (под размещение промзоны с СЗЗ, равной 50 м), за границами н.п.	50	-//-

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

№ 064 - ПЗ

Лист

147

28	д.Исяново	охранная зона санатория «Талкас»	200 (500)	-//-
29	д.Исяново	котельная*	50	-//-
30	д.Исяново	мечеть*	50	-//-
31	д.Исяново	трансформаторные подстанции*	10	-//-
32	д.Исяново	газораспределительный пункт	15	-//-
33	д.Исяново	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
34	д.Исяново	локальные очистные сооружения	100	-//-
35	д.Исяново	сельское кладбище	50	-//-
36	д.Нижнеяикбаево	мечеть*	50	-//-
37	д.Нижнеяикбаево	трансформаторные подстанции*	10	-//-
38	д.Нижнеяикбаево	газораспределительный пункт	15	-//-
39	д.Нижнеяикбаево	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
40	д.Нижнеяикбаево	сельское кладбище	50	-//-
41	д.2-е Иткулово	промзона, резерв (под размещение промзоны с СЗЗ, равной 100 м), за границами	100	-//-
42	д.2-е Иткулово	промзона (под размещение брикетного пр-ва), за границами н.п.	>300	-//-
43	д.2-е Иткулово	промзона, резерв (под размещение пилорамы), за границами н.п.	100	-//-
44	д.2-е Иткулово	мечеть*	50	-//-
45	д.2-е Иткулово	котельная*	50	-//-
46	д.2-е Иткулово	трансформаторные подстанции*	10	-//-
47	д.2-е Иткулово	газораспределительный пункт	15	-//-
48	д.2-е Иткулово	водонапорная башня	Н+10	-//-
49	д.2-е Иткулово	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
50	д.2-е Иткулово	локальные очистные сооружения	100	-//-
51	д.2-е Иткулово	мусороперегрузочная станция (МПС)	100	-//-

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

№ 064 - ПЗ

Лист

148

52	д.2-е Иткулово	скотомогильник, за границами н.п.	1000	-//-
53	д.2-е Иткулово	сельское кладбище	50	-//-
54	д.2-е Иткулово	промзона, резерв (под размещение промзоны с СЗЗ, равной 100 м), за границами	100	-//-
55	д.Баимово	котельная*	50	-//-
56	д.Баимово	трансформаторные подстанции*	10	-//-
57	д.Баимово	газораспределительный пункт	15	-//-
58	д.Баимово	водонапорная башня	Н+10	-//-
59	д.Баимово	водозаборная скважина, 2-й пояс	200	-//-
60	д.Баимово	локальные очистные сооружения	100	-//-
61	д.Баимово	скотомогильник, за границами н.п.	1000	-//-
62	д.Баимово	сельское кладбище	50	-//-

Примечание:

Перечень объектов, формирующих границы санитарно-защитных зон включает объекты, образующие наиболее значительные ограничения в зависимости от санитарной классификации объектов согласно СанПиН №2.2.1/2.1.1.1200-03, и может дополняться и изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации положений генерального плана, а также документации по планировке сельского поселения Нигаматовский сельсовет.

* - Объекты, в существующих санитарно-защитных зонах которых размещена жилая застройка. Генеральным планом предусмотрено запрещение жилищного строительства, а на объектах в соответствии с действующими санитарными нормами необходимо проведение мероприятий по реконструкции или техническому перевооружению объектов. Должен быть выполнен проект по обоснованию сокращения санитарно-защитных зон, подтверждаемый расчетами и результатами натурных наблюдений. В случае невозможности сокращения СЗЗ, необходимо обеспечить отселение жителей, проживающих на территории санитарно-защитных зон.

16.2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям.

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям в целях удобства пользования представлена в форме картографических документов, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил, и состоит из следующих карт:

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	№ 064 - ПЗ	Лист 149

- карты границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет по санитарно-гигиеническим требованиям;

- карты границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения Нигаматовский сельсовет по природно-экологическим требованиям.

2. На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по санитарно-гигиеническим и природно-экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

Глава 17. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности.

17.1. Перечень зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности

К объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия) в целях настоящего Федерального закона относятся объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, 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.

17.2. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности.

1. Карта градостроительного зонирования сельского поселения Нигаматовский сельсовет в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности, представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте условно отображены объекты культурного наследия, расположенные на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет, а также зоны особого регулирования градостроительной деятельности.

2. Необходима разработка проекта объединенных и локальных зон охраны памятников истории и культуры с последующим внесением изменений в настоящие Правила. Такой проект должен быть разработан на основании технического задания, выданного или согласованного Государственным органом по охране и использованию Государственным органом по охране и использованию памятников истории и культуры Республики Башкортостан.

В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов

					№ 064 - ПЗ	Лист
						150
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

культурного наследия единой охранной зоны, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта.

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

17.3. Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет:

таблица 2

№ п/п	Наименование памятника	Местоположение памятника	Датировка	Современное использование, для пам. археол. источник	Вид памятника	Принятие на гос. охрану
памятники археологии						
1.	Иткулово-1, одиночный курган	На водоразделе р. Сабалаир и ее левого притока р. Белекиелга, в 2 км к западу от д. Второе Иткулово	неизв.	АКБ № 1732 Юнусова А.Б. Отчет. Том IV. 2003;		УПВС РБ № 6-2/ 251в от 12.05.92 г.
2	Нигаматово-2, одиночный курган	В 1 км С-ее В-окраины с. Нигаматово, в 1,5 км СЗ-ее механизированного тока, на высокой коренной террасе правого берега р. Сакмара, на пашне	неизв.	АПБ- 397 Агеев, 1990		УПВС РБ № 6-2/ 251в от 12.05.92 г. ПССМ БАССР №599 от 31 декабря 1970г

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 18. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения Нигаматовский сельсовет приведены в таблице 3 (приложение).

18.1.1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- 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. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения Нигаматовский сельсовет приведены в таблице 4 (приложение).

					№ 064 - ПЗ	Лист
						152
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

Глава 19. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

19.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 5.

таблица 5

Зона	Минимал./максимал. площадь, га	Минимал. длина по уличн. фронту, м	Минимал. ширина на/глубину, м	Миним. отступ от красной линии, м	Максимал. процент застройки, %	Максим. площадь гаража, м ²	Максимал. колич. наземн. этажей, м	Максимал. высота оград, м
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Ж-1	0,08/0,4	25	35	5	20-40	50	3	1,6
Ж-1*	- / 0,04	15	25	5	30-40	38	3	1,6
ОД-1	0,02/0,5	13/30	13/50	10	60	НР	НР	1,6
П-1, П-2	0,15/5,0	15/120	15/160	10	65	НР	НР	2,0
Р-1	0,02/опред. проектом	опред. проектом	опред. проектом	10	30	НР	2	1,6
Р-2	0,06/2,5	13/30	13/50	10	20	НР	2	1,6
С-2	0,06	НР	НР	НР	40	НР	НР	1,6
СП-1	0,06	НР	НР	НР	НР	НР	НР	1,6

Примечание: Минимал. - минимальный размер
Максимал. - максимальный размер
НР - не регламентируется

Ж-1* для блокированных жилых домов

При угловом расположении здания по отношению к границам земельного участка минимально допустимое расстояние от фасада с окнами жилых помещений до границы участка может быть сокращено с учетом видимости из выходящих на соседний участок окон и результатов публичных слушаний.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-двухквартирного дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) – 1 м;

На территориях с застройкой усадебными одно-, двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках **по взаимному (удостоверенному) согласию** владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

В случае, если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Границы территорий, подверженных затоплению и подтоплению, и режим осуществления хозяйственной и иной деятельности на этих территориях в зависимости от частоты их затопления и подтопления устанавливаются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

На территориях, подверженных подтоплению, в том числе потенциальному, строительство объектов капитального строительства разрешается при условии одновременного выполнения локальных дренажно - защитных работ в соответствии с п.10.5 СНиП 22-02-2003 «Берегозащитные сооружения и мероприятия».

Все жилые дома и хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее - 4 м.

Поднятие уровня земельного участка путем отсыпки грунта допускается при наличии **письменного согласия** правообладателей соседних земельных участков, подпись которых должна быть удостоверена **нотариально**.

Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц с максимальной допустимой высотой ограждений 2,0 м. (кроме объектов со специальными требованиями к ограждению их территории). Допускается устройство функционально оправданных участков сплошного ограждения (в местах интенсивного движения транспорта, размещения септиков, мусорных площадок и других).

По границе с соседним земельным участком ограждения должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,5 м от уровня земли ограждения и высотой не более 2,0 м.

19.2. Иные требования к использованию земельных участков.

1. Требования к территориям особого градостроительного контроля.

На территориях сельского поселения Нигаматовский сельсовет, имеющих важное градостроительное значение, расположенных в зонах общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей внутри сельского значения, при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		154

2. Требования к зеленым насаждениям на границах соответствующих зон.

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;

Определение ответственности за устройство озеленения и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

3. Автостоянки.

Во всех территориальных зонах требуемое согласно СП 42.13330.2011 "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений" и Республиканским нормативам градостроительного проектирования Республики Башкортостан "Градостроительство. Планировка и застройка городских округов, городских 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.

Минимальное суммарное количество стоянок и гаражей для хранения индивидуального транспорта, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования

таблица 6

ИНДЕКС ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОСНОВНОЙ ИЛИ УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	РАСЧЕТНАЯ ЕДИНИЦА	ЧИСЛО МАШИНОМЕСТ НА РАСЧЕТНУЮ ЕДИНИЦУ
1.110	Жилые дома на одну семью	Объект	2
1.120	Многоквартирные дома	10 проживающих	3
1.131	Дома для престарелых и семей с инвалидами	20 проживающих	1
1.132	Общежития	10 проживающих	1
1.210	Дома для сезонного проживания	Объект	2
1.310	Гостиницы	100 мест	15
2.110	ДДУ и средние школы общего типа	2 работника	1
2.111		Группа ДДУ, класс школы	2
2.120	Учреждения с круглосуточным пребыванием детей (интернаты)	2 работника	1
2.200	Учреждения среднего специального и высшего образования	10 учащихся	1
4.100	Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, без хранения и демонстрации товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания	100 кв. м общей площади	7
4.200	Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, с хранением и демонстрацией товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания	50 торговых мест	25
4.300	Объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания с особым (ночным и/или круглосуточным) режимом работы.	30 кв.м общей площади	1
5.100	Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома	30 кв. м общей площади	1

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

	творчества (исключая ночные заведения)		
5.200	Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видео залы, концертные залы	5 сидячих мест	1
5.300	Музеи, выставочные залы	3 посетителя (расчетная емкость объекта)	1
5.500	Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства	1 работающий	1
6.120	Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры, боулинг центры	30 кв.м. общей площади.	1
6.130	Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки	3 посетителя (расчетная емкость объекта)	1
6.200	Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги)	10 отдыхающих	1
7.120	Комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы), крытые спортивно-зрелищные комплексы	10 зрительских мест	1
8.110 8.120	Больницы и клиники, родильные дома, стационары при медицинских институтах, госпитали, специализированные медицинские центры и медсанчасти, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению	100 коек	5
8.200	Поликлиники, амбулаторные учреждения	100 посещений	3
8.210 8.220	Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, пункты первой медицинской помощи	60 кв.м. общей площади	1
8.440	Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза	60 кв.м. общей площади.	1
8.500	Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома	20 койко-мест	1
9.100	Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, аварийные службы	60 кв.м. общей площади.	1
9.400	Ветеринарные поликлиники и станции	60 кв.м. общей площади.	1
10.100 10.110 10.120	Государственные, административные, общественные организации и учреждения	100 работающих	20
10.130	Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации	60 кв.м. общей площади.	1

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

156

10.140	Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загс, архивы, информационные центры	60 кв.м. общей площади.	1
10.300	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	30 кв. м общей площади	1
10.400	Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства	30 кв. м общей площади	1
10.500	Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр	30 кв. м общей площади	1
10.600	Научные и опытные станции, метеорологические станции	30 кв. м общей площади	1
11.100	Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий	5 работников в максимальной смене	1
12.000	Склады	6 работников в максимальной смене	1
13.100	Электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные большой мощности и газо распределительные станции мощности	6 работников в максимальной смене	1
13.200	Газохранилища	6 работников в максимальной смене	1
13.300	АТС, районные узлы связи, телефонные станции	6 работников в максимальной смене	1
13.500	Водопроводные сооружения	6 работников в максимальной смене	1
13.600	Канализационные сооружения	6 работников в максимальной смене	1
13.700	Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи	6 работников в максимальной смене	1
14.120	Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки)	10 работников в максимальную смену.	1
14.220 14.230	Автовокзалы, железнодорожные вокзалы и станции, аэродромы	100 пассажиров, прибывающих в час пик	15
14.240	Агентства по обслуживанию пассажиров	60 кв.м. общей площади.	1
15.100 15.110 15.130 15.140 15.150 15.300	Объекты сельского хозяйства	6 работников в максимальную смену	1

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

157

Для основных и условно разрешенных видов использования, не указанных в таблице 5.3.1, количество стояночных мест (включая гаражи) определяется по согласованию с органом архитектуры и градостроительства муниципального района.

Подъезды к гаражам-автостоянкам должны быть изолированы от площадок для отдыха и игр детей, спортивных площадок.

Размещение отдельно стоящих гаражей на 1 машино-место и подъездов к ним на придомовой территории многоквартирных домов не допускается.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах одно-, двухквартирных усадебных и блокированных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов расчета стоянок автомобилей.

На территории с застройкой жилыми домами с приквартирными участками (одно-, двухквартирными и многоквартирными блокированными) гаражи-стоянки следует размещать в пределах отведенного участка.

На территории малоэтажной застройки на приусадебных участках запрещается строительство гаражей для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности, кроме автотранспорта с максимальной разрешенной массой не более 3,5 тонн.

На земельных участках многоквартирных жилых зданий из общего количества стояночных мест не менее 0,7% должно отводиться для стоянок автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, располагающихся не далее 50 м от места проживания автовладельца.

На земельных участках общественных зданий и сооружений, учреждений и предприятий обслуживания необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта, обслуживающего инвалидов, на расстоянии не более 60 м от входов в эти здания и сооружения. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м.

При невозможности организации требуемого количества стоянок на том же земельном участке, к которому относится основной или условно разрешенный вид использования, недостающие стояночные места могут располагаться на стоянках-спутниках (на соседних участках) либо (для многоквартирных жилых зданий) в пределах пешеходной доступности не более 800 м (в районах реконструкции - не более 1500 м). Застройщик, планирующий за пределами земельного участка основного объекта размещение части стояночных мест должен представить достаточные основания того, что он располагает разрешением владельца или иного распорядителя соответствующих стояночных мест на их долговременное использование.

4. 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 7.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		158

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон.

таблица 7.

Территориальные зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэкв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха	Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств	Загрязненность сточных вод
Ж-1	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях
Ж-2	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	-//-
ОД-1	60	1 ПДК	1 ПДУ	-//-
П-1	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Р-1	65	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском
С-2	70	0.8 ПДК - дачные хозяйства, садоводство 1 ПДК – зоны занятые объектами сельскохозяйственного назначения	1 ПДУ	нормативно очищенные на локальных очистных сооружениях с возможным самостоятельным выпуском
СП-1	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
СП-3	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ 1 ПДУ	-//-
Т-1	-//-	0.8 ПДК	1 ПДУ	-//-

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

159

Глава 20. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

20.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническому и природно-экологическим требованиям.

20.1.1. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.

Ограничения на территории прибрежной защитной полосы.

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 15 статьи 65 Водного кодекса РФ ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ограничения на территории водоохранной зоны.

При применении разрешенных видов использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных следующих видов использования.

В границах водоохранной зоны **запрещаются:**

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) 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;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранной зоны **допускаются** проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных

										Лист
										160
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата						

объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохраных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 статьи 65 Водного кодекса РФ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

20.1.2. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов.

Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов.

Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

На территории первого пояса 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 общественных зданий, проживание людей;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

Допускаются рубки ухода за лесом и санитарные рубки леса.

Ограничения на территории II и III пояса санитарной охраны водозаборов.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;
- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;
- 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;
- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции.

Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны поверхностного источника водоснабжения допускаются птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Федеральной службы Роспотребнадзора.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения запрещается:

- закачка отработанных вод в подземные горизонты;
- подземное складирование твердых отходов;
- разработка недр земли;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химическое загрязнение источников водоснабжения (размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта по согласованию с органами Федеральной службы Роспотребнадзора);
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции, допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Поглощающие скважины и шахтные колодцы, которые могут вызвать загрязнение водоносных горизонтов, следует ликвидировать.

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		162

20.1.3. Ограничения градостроительных изменений на территории зон затопления паводковыми водами.

Ограничения на пойменных территориях.

1. При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.
2. В границах зон затопления, подтопления запрещаются:
 - 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
 - 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
 - 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.
3. Границы зон затопления, подтопления определяются федеральным органом исполнительной власти с участием заинтересованных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
4. Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий.

20.1.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан.

Ограничения на территории зоны особо охраняемых ландшафтов и территории историко-культурного назначения.

Запрещены все виды использования земельных участков, не связанных с основным существующим видом использования и назначения.

При применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав в качестве вспомогательных видов использования стоянок автомашин длительного хранения.

Требования и ограничения градостроительной деятельности в пределах земельных участков, входящих в состав зон охраняемого ценного историко-природного ландшафта устанавливаются действующим законодательством.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ) – 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.

Границы зон особо охраняемых природных территорий могут быть уточнены и установлены проектной документацией по планировке территорий таких зон.

В границах зон особо охраняемых природных территорий устанавливается 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.

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:

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		163

- 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. 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 особо охраняемых природных территорий.

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.

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.

Особо охраняемые природные территории.

На территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет на сегодняшний день особо охраняемые природные территории (ООПТ) **отсутствуют.**

Ограничения на территории парковых зон.

Запрещено размещение всех видов объектов за исключением видов разрешенного использования земельных участков в рекреационной зоне.

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.

20.1.5. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников, источников загрязнения атмосферы.

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;

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		164

- 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 утвержденные ПДК (предельно допустимая концентрация) или ОБУВ (ориентировочно безопасный уровень воздействия).

20.1.6. 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 нормативами, а для предприятий I, II класса - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

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 курортов, санаториев и домов отдыха;
 - территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
 - 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 промышленного объекта или производства **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;

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

- 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, артезианские скважины для технического водоснабжения, 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.

20.1.7. 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.

Санитарно – защитная зона от сельских кладбищ, от закрытых кладбищ и мемориальных комплексов принимается равной 50 м.

20.1.8. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от внутри сельских 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 (охранные зоны - санитарные полосы отчуждения).

Запрещается прохождение магистральных газопроводов и трубопроводов углеводородного сырья через жилую застройку. Санитарным разрывом от магистральных газопроводов и трубопроводов углеводородного сырья считается минимальное расстояние от линейного объекта до границы земельного участка.

Классификация газопроводов по рабочему давлению транспортируемого газа

таблица 8

Классификация газопроводов по давлению		Вид транспортируемого газа	Рабочее давление в газопроводе, МПа
Высокого	I категории	Природный	Св. 0,6 до 1,2 включительно
		СУГ *	Св. 0,6 до 1,6 включительно
	Ia категории	Природный	Св. 1,2 на территории ТЭЦ к ГТУ и ПГУ
	II категории	Природный и СУГ	Св. 0,3 до 0,6 включительно
Среднего		Природный и СУГ	Св. 0,005 до 0,3 включительно
Низкого		Природный и СУГ	До 0,005 включительно

* СУГ – сжиженный углеводородный

Отдельно стоящие газорегуляторные пункты в поселениях должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений не менее приведенных в таблице 10, а на территории промышленных предприятий – согласно требованиям СНиП II-89-80*.

В стесненных условиях разрешается уменьшение на 30 % расстояний от зданий и сооружений до газорегуляторных пунктов пропускной способностью до 10000 м³/ч.

таблица 9

Давление газа на вводе в ГРП, ГРПБ, ШРП, МПа	Расстояния в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали, м, до			
	зданий и сооружений	железнодорожных путей (до ближайшего рельса)	автомобильных дорог (до обочины)	воздушных линий электропередачи
До 0,6	10	10	5	не менее 1,5 высоты опоры
Свыше 0,6 до 1,2	15	15	8	

Примечания:

1 Расстояние следует принимать от наружных стен зданий ГРП, ГРПБ или ШРП, а при расположении оборудования на открытой площадке - от ограждения.

2 Требования таблицы распространяются также на узлы учета расхода газа, располагаемые в отдельно стоящих зданиях или в шкафах на отдельно стоящих опорах.

3 Расстояние от отдельно стоящего ШРП при давлении газа на вводе до 0,3 МПа до зданий и сооружений не нормируется.

3. Жилую застройку необходимо отделять от железных дорог санитарно-защитной зоной шириной не менее 100 м, считая от оси крайнего железнодорожного пути. При размещении железных дорог в выемке или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СП 51.13330, ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м. Ширину санитарно-защитной зоны до границ садовых участков следует принимать не менее 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 должны иметь зеленые насаждения.

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		167

7. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

20.1.9. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения.

1. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, 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:

- удаление жилой застройки от ВЛ;
- применение экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

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-огородных участков.

20.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

1. Территории зон охраны объектов архитектурного, 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 природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2.1. Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

2.3. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами 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.

20.2.1. 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 охраняемым зонам установлены следующие виды режимов: реставрация, консервация, воссоздание, ремонт и приспособление – согласно которым установлены ограничения использования земельных участков памятников и осуществления градостроительных изменений в пределах их границ.

1.1. Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

1.2. Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта, в том числе противоаварийные работы.

1.3. Воссоздание утраченного объекта культурного наследия осуществляется посредством его реставрации в исключительных случаях при особой исторической, архитектурной, научной, художественной, градостроительной, эстетической или иной значимости указанного объекта и при наличии достаточных научных данных, необходимых для его воссоздания.

Решение о воссоздании утраченного объекта культурного наследия за счет средств федерального бюджета принимается Правительством Российской Федерации по представлению федерального органа охраны объектов культурного наследия, основанному на заключении историко-культурной экспертизы и согласованному с органом государственной власти субъекта Российской Федерации, определенным законом данного субъекта Российской Федерации, с учетом общественного мнения, а также в случае воссоздания памятника или ансамбля религиозного назначения с учетом мнения религиозных организаций.

1.4. Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

1.5. Приспособление объекта культурного наследия для современного использования – научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны, в том числе реставрация представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

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. В случае несоответствия параметров объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов культурного наследия, установленным в настоящих Правилах, необходимо специальное согласование с уполномоченным органом по охране объектов культурного наследия и органом, регулирующим и контролирующим градостроительную деятельность.

20.2.2. 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;
- 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 органа 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

									Лист
									170
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата	№ 064 - ПЗ				

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 орган по охране памятников.** В свою очередь, орган 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 охраняемым территориям устанавливаются ограничения, изложенные в настоящей статье.

20.2.3. Ограничения по видам разрешенного использования

Запрещено размещение новых, а также территориальное расширение существующих видов объектов:

- промышленных предприятий, научно-производственных объединений, коммунально-складских объектов, а также иных подобных видов использования, требующих устройства подъездных автодорог или железнодорожных вводов, а также имеющих источники загрязнения атмосферного воздуха, воды и почв вредными веществами;
- объектов, которые могут создавать угрозы для физической сохранности памятников, включающие производство, использование, складирование взрывчатых, взрывоопасных, легковоспламеняющихся, пожароопасных радиоактивных, инфекционных веществ и материалов, биопрепаратов, ядов, ядохимикатов и тому подобных материалов, а также источники динамических и вибрационных воздействий, грозящих сохранности основных несущих конструкций памятников;
- автобусных парков, таксопарков, гаражей грузовых автомобилей;
- объектов внешнего транспорта (кроме размещаемых в существующих полосах отвода железной дороги);
- эстакад (автомобильных и для внеуличного транспорта) и путепроводов;
- воздушных высоковольтных линий электропередач (ЛЭП) и открытых понижающих подстанции;
- ТЭЦ и кустовых (межобъектных) котельных;
- наружных газопроводов, нефтепроводов, теплопроводов, продуктопроводов, иных трубопроводов;
- открытых стоянок специальных уборочных машин, пескобаз, мусороперегрузочных станций и т.п.;
- газонаполнительных станций и пунктов.

Разрешено размещение следующих объектов только в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования:

- локальных очистных сооружений, существующих производственных предприятий при условии, что их размещения предполагается в глубине занимаемого предприятием участка и что это не приводит к увеличению санитарно-защитной зоны предприятия;
- локальных (объектных) котельных в чердачных (крышных) помещениях зданий.

20.2.4. Ограничения по границам земельных участков

Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

Границы территории объекта археологического наследия определяются на основании археологических полевых работ.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном настоящей статьёй для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

Территории улиц, площадей, входящих в охранную зону, не подлежат застройке, а также изъятию из состава сельских территорий (территориальных зон общего пользования с закрытием прохода, проезда).

20.2.5. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной

										№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата							172

территории, установленный в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», земельным законодательством Российской Федерации и законом соответствующего субъекта Российской Федерации.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

3. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

По архитектурным решениям зданий:

- разрешены архитектурные решения зданий стилизованные под историческую застройку;
- возможны архитектурные решения зданий “контекстуальные” к окружающей застройке и “контрастные” к окружающей застройке.

По подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя):

- должен устраиваться верхний обрез цоколя (2- 4 см);
- рекомендуется устройство фундаментных рвов с подпором стен наклонными подкосами.

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 облицовочной керамической плитки, кроме изразцов типа “ кабанчик”. Разрешается применение обычной или терразитовой штукатурки (запрещается применение фактуры “внабрызг”), 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);

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		173

- по материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навешивая) могут быть деревянные или металлические - литые, кованные, слесарные, штампованные, сварные, - но выполненными по архитектурному проекту.

По верхней части зданий (выше карниза):

- запрещается применение плоских кровель, кроме случаев обоснованной функциональной необходимости (вертолетные площадки, смотровые площадки, солярии детских и медицинских учреждений). 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, откаты, открития 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 газоотходных стояков при строительстве лицевых зданий должны обкладываться кирпичом с имитацией облика печных труб;

- оголовки лифтовых шахт должны выводиться на скаты кровли, обращенные внутрь квартала.

По решению дворов:

- длина (глубина) двора и его ширина не могут быть меньшими, чем высота (считая от уровня поверхности двора до конька кровли) самого высокого из зданий, окружающих двор (высота зданий, не отбрасывающих тень во двор, не учитывается);

- допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов;

- мощение мостовой и тротуаров воротного проезда должно быть идентично мощению тротуара и проезжей части, примыкающей к дому.

По зеленым насаждениям:

- На территории охранной зоны улично-дорожной сети, планировки, как правило, должно сохраняться существующее процентное соотношение площади зеленых насаждений (включая газоны) и твердых покрытий. При этом увеличение площадей зеленых насаждений не ограничивается.

20.2.6. Ограничения по видам градостроительных изменений

Надстройка и обстройка исторически ценных зданий, а также возведение над ними мансард (мансардных этажей) запрещены.

Пристройки к исторически ценным зданиям запрещены, за исключением особых случаев обоснованной функциональной необходимости.

Встройка между зданиями возможна при условии, что оба соседних по отношению к предполагаемой встройке здания обращены к ней брандмауэрами.

Запрещена встройка под один карниз с соседним домом.

Земляные работы:

- запрещается для устройства фундаментов отрывка котлованов, механическая разработка грунта экскаваторами, бульдозерами и т.п. техникой возле существующих каменных стен и подошв фундаментов. Разработка грунта может производиться только лопатой; допускается применение миниэкскаваторов.

- запрещается забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта возле существующих каменных стен исторически ценных зданий.

Распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях.

									Лист
									174
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата			№ 064 - ПЗ		

1. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях, за исключением территорий достопримечательных мест.

2. Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах территории достопримечательного места и включенных в реестр, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Требования пункта 1 статьи 35.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" не применяются в отношении распространения на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы указываются в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия в случае распространения наружной рекламы, предусмотренной настоящим пунктом.

Воссоздание ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик).

Восстановление ранее утраченных исторически ценных зданий и сооружений (их внешних визуальных характеристик) разрешается при наличии документации, позволяющей обеспечить достоверность проекта воссоздания: проектная построечная документация (или её копия), а также полный обмер (архитектурный ручной или фотограмметрический), материалы подробной фотофиксации.

Снос зданий и сооружений.

Снос разрешается в установленном порядке. При осуществлении сноса необходимо не допустить повреждений расположенных поблизости памятников. Снос исторически ценных каменных зданий и сооружений может осуществляться только при невозможности дальнейшей работы их оснований, фундаментов и капитальных стен. Снос выявленного объекта культурного наследия запрещен. Снос объекта культурного наследия, включенного в реестр, запрещен.

Госорган по охране памятников вправе требовать для таких случаев воссоздания внешних визуальных характеристик разбираемых зданий. Для ценной деревянной застройки Госорган по охране памятников также вправе требовать её передвижки или воссоздания внешних визуальных характеристик в несгораемых материалах.

Окраска фасадов зданий.

Окраска фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного отделом архитектуры и градостроительства по согласованию с Госорганом по охране памятников. Запрещается первичная окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии. Запрещается частичная окраска фасадов.

Проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 08.03.2015) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

					№ 064 - ПЗ	Лист 175
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

В случае, если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, издаваемых в соответствии с действующим федеральным законодательством.

Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяются техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

Использование земельных участков на территории сельского поселения Нигаматовский сельсовет муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан, на которые действие регламента не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных ископаемых, а также ограничение использования данных земельных участков устанавливаются в соответствии с Федеральным законом N 27-ФЗ от 03.03.1995 "О недрах".

Застройка земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, запрещается, кроме случаев, установленных Федеральным законом N 27-ФЗ от 03.03.1995 "О недрах".

					№ 064 - ПЗ	Лист
						177
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		

**Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и
территориальных зон сельского поселения Нигаматовский сельсовет
муниципального района Баймакский район Республики Башкортостан**

Р – основные виды разрешенного использования земельных участков;

У – условно разрешенные виды использования;

- - запрещенный вид использования

таблица 3 (приложение)

№ п/п	код вида по классификатору	Виды разрешенного использования/	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
1		Постоянное проживание										
	2.1 2.2	Отдельно стоящие индивидуальные жилые дома на одну семью, коттеджи	Р	У								
	2.3	Блокированные жилые дома с блок-квартирами на одну семью	Р	Р								
	2.1.1	Многоквартирные малоэтажные жилые дома	У	Р								
2		Временное проживание										
	4.7	Гостиницы	Р	Р			Р	У	У			Р
	4.9	Мотели, кемпинги	Р	Р			Р	У	Р			Р
	4.7	Общежития	Р	Р								
3		Специальные здания при учреждениях социальной защиты:										
	3.2	Детские дома-интернаты, дома ребенка (малютки)	Р	Р								
	3.2	Дома-интернаты для престарелых и инвалидов, дома-интернаты для детей-инвалидов, дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями (с 18 лет)	Р	У					Р			
	3.2	Психоневрологические интернаты							Р			
4		Жилая застройка иных видов										
	2.7	Жилые дома для обслуживающего персонала	Р	Р					В			В
	2.1	Садовые и дачные товарищества	Р					У	Р			Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
5		Учреждения образования										
	3.5	Детские дошкольные учреждения	Р	Р								
	3.5	Школы общеобразовательные	Р	Р								

	3.5	Школы-интернаты: школы-интернаты, школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)	У						В	Р			
	3.5	Многопрофильные учреждения дополнительного образования: детская школа искусств, музыкальная школа, художественная школа, хореографическая школа, спортивная школа	У	Р									
	3.5	Станция юных техников (натуралистов, туристов)	У	Р					Р				
	3.5	Учреждения среднего, специального и профессионального образования: учреждения среднего специального и профессионального образования учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских	У	Р									
6		Учреждения здравоохранения:											
	3.4	Стационары: круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических), дневные стационары, дома сестринского ухода, диспансеры со стационаром, родильные дома	У	Р						Р			
	3.4	Стационары специального назначения (онкологические)		У					Р	Р			
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1	
	3.4	Амбулаторно-поликлинические учреждения: поликлиники, специализированные поликлиники, диагностические центры без стационара, диспансеры, фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, стоматологические кабинеты, травмпункты	Р	Р	Р	Р		В	Р	Р			
	3.4	Станции скорой помощи: станции и подстанции скорой мед. помощи	Р	Р			В	В		Р	Р		
	3.4	Аптеки, аптечные пункты	Р	Р	Р	Р	У	У	В	Р	Р	Р	
7		Учреждения социальной защиты:											
		Центры социального	У	У									

	3.2	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, центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства,										
	3.2	Социально-реабилитационный центр для подростков	Р	Р								
	3.2	Ночлежные дома для бездомных	Р	Р								
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
8		Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:										
	5.1	Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения: стадионы с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения, спортивно-оздоровительные комплексы, спортивные площадки		Р			У	Р	Р			
	5.1	Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: лодочные станции, эллинги, лыжные спортивные базы, водно-спортивные базы		Р			У	Р	Р		В	
9		Учреждения науки, культуры и искусства:										
	3.9	Учреждения, офисы, бюро, информационные центры	Р	Р	Р	Р						
	3.6	Учреждения культуры и искусства: дома творческих союзов, музеи, выставочные залы, галереи, архивы	У	Р	В			Р	Р			
	3.6	Кинотеатры, филармонии, цирки, планетарий, дворцы бракосочетания		Р								
10		Конфессиональные объекты:										
	3.7	Культовые сооружения	У	Р		Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
11		Предприятия торговли,										

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата
-----	------	-------------	---------	------

№ 064 - ПЗ

Лист

180

		общественного питания и бытового обслуживания											
	4.4	Магазины: предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли (продовольственные и непродовольственные)	В	Р	Р	Р	Р					Р	Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1	
	4.4	Магазины товаров первой необходимости, универсамы	Р	Р	Р	Р	Р	В	В		Р	Р	
	4.3	Рынки: рынки продовольственные крытые, рынки продовольственные открытые	У	Р			Р					Р	
	4.3	Рынки промышленных товаров	У	Р	Р	Р	У					Р	
	4.3	Рынки и торговые зоны продовольственных, промтоварных, сельхозпродуктов					Р					Р	
	4.2	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы в капитальных зданиях		У								Р	
	4.2	Торговые комплексы, универмаги, торговые объекты мелкорозничной торговли: торговые павильоны, торговые киоски	Р	Р				В					
	4.6	Предприятия общественного питания: рестораны, столовые, кафе, закусочные, бары и т. д., некапитальные строения предприятий общественного питания	Р	Р	Р	Р	Р	В	В		Р	Р	
	3.3	Объекты бытового обслуживания: комбинаты бытового обслуживания, бани, банно-оздоровительные комплексы, приемные пункты прачечных и химчисток, ателье	У	Р	Р	Р	У				Р	Р	
	3.3	Мастерские и салоны бытовых услуг, косметические салоны, парикмахерские, массажный кабинет	У	Р	Р	Р	Р	В	В		Р	Р	
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1	
12		Учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи и											

		проектные организации										
	4.5	Отделения банков	У	Р	У	У	Р		В			
	3.1	Центральные предприятия связи: центральный телеграф, центральный переговорный пункт	У	Р								
	3.1	Почтамт, отделения связи, переговорные пункты	Р	Р								
	3.8	Административные здания	Р	Р	В	В	Р	Р	В	В	В	В
	3.8	Общественные организации,	Р	Р	В	В	Р			В	В	В
13		Учреждения обороны и безопасности										
	8.0	Военные комиссариаты районные	У	Р							Р	
	8.3	Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД	У	Р	Р	Р	Р			Р	Р	Р
	8.3	Отделения, участковые пункты милиции	Р	Р	Р	Р	Р		В	Р	Р	Р
	8.4	Режимные объекты: тюрьмы, военные объекты иные объекты			Р	Р						
	8.3	Пожарные части, пожарные депо	У	Р	Р	Р	Р				Р	Р
	8.3	Отделения, участковые пункты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы)	Р	Р	Р	Р	Р		Р	Р	Р	Р
14		Учреждения жилищно-коммунального хозяйства										
	3.3	Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки			Р	Р					Р	
	3.3	Прачечные самообслуживания, химчистки самообслуживания	Р	Р	Р	Р	Р	Р	В		Р	Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
	3.3	ЖЭУ	Р	Р							Р	
	3.3	Объекты коммунальной энергетики (РП. ТП)	У	Р	Р	Р	Р		В	Р	Р	Р
	3.3	Дом траурных обрядов, бюро похоронного обслуживания		Р						Р	Р	
	3.10	Ветлечебницы с содержанием животных; гостиницы, приюты животных				Р					Р	Р
	3.10	Ветлечебницы без содержания животных	У			Р					Р	Р
	3.1	Элементы благоустройства, малые архитектурные формы	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
	3.1	Общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
	3.3	Предприятия по ремонту бытовой техники	Р	Р							Р	Р

15		Объекты производственной деятельности										
	6.5	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации: обработка животных продуктов, обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ, микробиологическая промышленность				Р						
	6.2 6.3 6.6	Промышленные предприятия и предприятия животноводства коммунально-складские организации: машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства, строительная промышленность, обработка древесины, производства легкой промышленности			Р	Р					Р	Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
	6.7	Объекты энергетики	Р	Р	Р	Р	Р			Р	Р	Р
	6.9	Объекты складского назначения: оптовые базы и склады, мелко-оптовые базы и склады, логистические центры, терминалы		Р	Р	Р				Р	Р	Р
	6.6	Предприятия по изготовлению металло-деревянных изделий, мебели			Р	Р					Р	Р
16		Объекты транспорта										
	7.3	Причалы			Р	Р	У					
	7.2	Линейные объекты автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры: автодороги, улицы, площади, эстакады, мосты, путепроводы, транспортные развязки в разных уровнях, пешеходные переходы в разных уровнях	Р	Р	Р	Р	Р		Р	Р	Р	Р
	4.9	Автотранспортные предприятия: гаражи грузовых автомобилей, гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения, гаражи легковых автомобилей такси и проката, грузовых автомобилей, автобусные парки, автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей			Р	Р	Р			Р	В	Р
		Гаражи индивидуальных легко	Р	Р	Р	Р	Р			Р	Р	Р

	4.9	вых автомобилей, подземные, полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные, боксового типа, боксового типа для инвалидов, индивидуальные на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, встроенные в жилой дом на 1-2 легковых автомобиля. Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,											
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1	
	7.2 4.9	Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные	Р	У	Р	Р	Р		В	Р	Р	Р	
	4.9	Предприятия автосервиса АЗС, автосервисные предприятия, мойки			Р	Р	Р			Р	Р	Р	
	4.9	Авторемонтные предприятия			Р	Р				Р	Р	Р	
	7.5	Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта	У	У	Р	Р	Р	У			Р	Р	
17		Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации											
	3.1	Объекты электро-теплоснабжения: тепловые электроцентралы (ПГУ-ТЭЦ, ТЭЦ), котельные, бойлерные, центральные распределительные подстанции (ЦРП), распределительные подстанции (РП) трансформаторные подстанции (ТП) линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы, и т.д.)	В	В	Р	Р	Р	В	В		В	В	
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1	
	3.1 7.5	Объекты водоснабжения, водоотведения: водозаборы, резервуары для хранения воды, насосные станции водоснабжения, канализационные насосные	В	В	Р	Р	Р	В	В		В	В	
	3.1	Объекты газообеспечения: газораспределительные станции	В	В	Р	Р	В		В		В	В	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

184

	7.5	(ГРС) газораспределительные пункты (ГРП), линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения)										
	3.1	Объекты телефонизации и предприятия связи: автоматические телефонные станции антенны, башни сотовой радиорелейной и спутниковой связи	Р	Р	Р	Р	Р		Р		Р	Р
18		Сельскохозяйственная зона										
	1.1 1.7 1.8	Пашни, сенокосы, пастбища, сельскохозяйственные здания и сооружения, сельскохозяйственные объекты										Р
	2.2	Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.), постройки для содержания мелких животных	Р						У			Р
	1.18	Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства			У	У						Р
	1.7	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.										Р
	1.17	Питомники	В					Р	Р		Р	Р
	3.1	Теплицы	В					Р	Р			Р
	1.7 1.16	Территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства, подсобные хозяйства	Р						Р			Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
19		Зоны рекреационного назначения										
		Зоны зеленых насаждений общего пользования: парки, скверы, сады, бульвары, городские	Р	Р				Р	Р			

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

185

	5.0	лесопарки, места для пикников, костров, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, базы проката спортивно-рекреационного инвентаря, водоемы пляжи										
	5.0	Зоны зеленых насаждений ограниченного пользования: оранжереи, ботанические сады, зоопарки, садово-парковые комплексы, зимние сады, тематические парки	В	Р					Р		Р	Р
	12.0	Зоны зеленых насаждений ограниченного пользования: озеленение специального назначения санитарно-защитные зоны, кладбища, колумбарии. Зоны зеленых насаждений внутримикрорайонного пользования: детские площадки, площадки для отдыха, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Р	Р							Р	
	12.0	Площадки для выгула собак	Р	Р				В	В		Р	Р
№ п/п	Код вида по классификатору	Виды разрешенного использования	Ж-1	ОД-1	П-1	П-2	Т-1	Р-1	Р-2	СП-1	СП-2	С-1
	3.4	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма: санатории (без туберкулезных), санатории-профилактории, дома отдыха, пансионаты, базы отдыха предприятий, организаций, туристские базы							Р			
20		Общее пользование территории										
	12.1	Кладбища								Р		
	12.1	Колумбарии								Р		
	12.2	Свалки ТКО			Р					Р		
	12.2	Скотомогильники								Р		

Примечания к таблице:

- 1) Условно разрешенные виды использования в зонах Ж-1 могут быть, как правило, допущены при устройстве защитных зеленых полос шириной не менее 10 м между основными строениями (указанного условного использования) и граничащими с ними участками, используемыми для летнего или постоянного жилья.
- 2) Условно разрешенные виды использования могут быть допущены в зоне Ж-1 при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений.

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

186

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустроенные озелененные территории;
- объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
- автостоянки и гаражи;
- общественные туалеты;
- хозяйственные площадки для мусоросборников;
- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 10% от площади земельного участка.

5. Специальные согласования органа архитектуры и градостроительства требуются при выделении под вспомогательные виды использования земельных участков:

- жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;
- объектов ритуального назначения;
- автовокзалов.

6. Перечень вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков приведен в таблице № 4 (приложение).

					№ 064 - ПЗ	Лист
Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата		187

Таблица 4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, сопутствующие основным и условно разрешенным видам использования соответствующих участков.

№ по классификатору	Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1.000	Сельскохозяйственное использование	
1.100	Растениеводство	- здания для персонала; - складские здания и площадки.
1.200	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	
1.300	Овощеводство	
1.400	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	
1.500	Садоводство	
1.510	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	
1.600	Выращивание льна и конопли	- здания для персонала; - складские здания и площадки; - объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
1.700	Животноводство	
1.800	Скотоводство	
1.810	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных участках, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей)	
1.820	Сенокосение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных	
1.830	Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
1.900	Звероводство	
1.910	Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей	
1.920	Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции	
1.930	Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)	
1.100	Птицеводство	- объекты, технологически связанные с

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

1.110	Свиноводство	назначением основного вида; - здания для персонала; - складские здания и площадки.
1.120	Пчеловодство	
1.130	Рыбоводство	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
1.140	Научное обеспечение сельского хозяйства	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида; - здания для персонала; - складские здания и площадки.
1.141	Размещение коллекций генетических ресурсов растений	
1.150	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	
1.160	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	
1.170	Питомники	
1.171	Выращивание и реализация подростов деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;	
1.172	Размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства	
1.180	Обеспечение сельскохозяйственного производства	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида; - здания для персонала; - складские здания и площадки.
2.000	Жилая застройка	
2.100	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство)	- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности (типа столярных мастерских), летние гостевые домики, семейные бани, надворные туалеты; - гаражи или стоянки 1-3 места; - хозяйственные постройки (хранение дров, инструмента); - площадки: детские, хозяйственные, отдыха; - сады, огороды; - водоемы, водозаборы; - теплицы, оранжереи.
2.110	Дом пригородный не выше 3-х этажей	
2.120	Дачные дома и садовые дома	
2.200	Приусадебный участок личного подсобного хозяйства	
2.210	Дом пригородный не выше 3-х этажей	
2.300	Блокированная жилая застройка	
2.310	Жилой дом пригородный не более 3 этажей, имеющий общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более 10	
2.400	Передвижное жилье	
2.410	Палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики	
2.500	Среднеэтажная жилая застройка	
2.510	Жилые дома высотой не более 3 этажа, разделенных на 2 и более квартиры	
2.600	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

2.610	Жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир	- библиотеки; - отделения связи; - офисы фирм; - врачебные кабинеты; - детские - дошкольные группы и учреждения с количеством детей до 30.
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
3.000	Общественное использование объектов капитального строительства	
3.200	Социальное обслуживание	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида; - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
3.210	Объекты предназначенные для оказания гражданам социальной помощи	
3.220	Отделение почты и телеграфа	
3.230	Объекты для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
3.300	Бытовое обслуживание	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида; - встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
3.310	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро	
3.400	Здравоохранение	- жилые дома для персонала; - объекты, технологически связанные с назначением основного вида использования; - часовни; - площадки для отдыха.
3.410	Поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению	
3.500	Образование и просвещение	- площадки: спортивные, для отдыха; - теплицы и оранжереи
3.510	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	
3.600	Культурное развитие	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

190

3.610	Музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы	
3.620	Здания и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	
3.630	Площадки для празднеств и гуляний	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
3.700	Религиозное использование	- площадки для отдыха, хозяйственные; - автостоянки или гаражи.
3.710	Церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома	- объекты, связанные с отправлением культа;
3.720	Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	- объекты, сопутствующие отправлению культа; - гостиницы, дома приезжих; - жилые дома священнослужителей и обслуживающего <u>персонала</u> ; - киоски, временные павильоны розничной торговли; - административные корпуса; - хозяйственные корпуса; - общественные туалеты; - зеленые насаждения; - скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
3.800	Общественное управление	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
3.810	Объекты размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	
3.820	Объекты, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку	
3.900	Обеспечение научной деятельности	- встроенные или пристроенные объекты торговли, обслуживания, общественного питания.
3.910	Объекты для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки	
3.920	Научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

191

	ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира	
4.000	Предпринимательство	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
4.100	Деловое управление	- автостоянки ведомственных легковых автомобилей специального назначения; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.
4.110	Объекты органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	
4.200	Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе, проката спортивного инвентаря, хозяйственные)
4.300	Рынки	
4.310	Ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар, с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м	
4.400	Магазины	- автостоянки ведомственных легковых автомобилей специального назначения; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.
4.410	Объекты предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	
4.500	Банковская и страховая деятельность	- автостоянки ведомственных легковых автомобилей специального назначения; - объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.
4.510	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	
4.600	Общественное питание	- склады для временного хранения товаров; - оборудованные площадки (для летних кафе).
4.610	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	
4.700	Гостиничное обслуживание	- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли; - площадки для отдыха, спорта.
4.710	Гостиницы, пансионаты, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
4.800	Развлечения	- летние павильоны;
4.810	Объекты для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;	- площадки для спорта; - площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря; - развлекательные центры; - комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки; - предприятия общественного питания; - общественные туалеты; - выставочные павильоны;
4.820	Объекты для размещения игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	- зрительные залы, эстрады; - спортивные площадки без мест для зрителей; - оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за парком; - помещения для охраны.
4.900	Обслуживание автотранспорта	- Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые); - Магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; - Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенные для ремонта и обслуживания автомобилей.
5.000	Отдых (рекреация)	
5.100	Комплексы для занятий физкультурой и спортом	- помещения для переодевания, душевые;
5.110	Спорт	- площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
5.120	Спортивные клубы, спортивные залы, бассейны, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины)	- общественные туалеты.
5.200	Природно-познавательный туризм	- летние павильоны;
5.210	Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок	- оборудованные площадки для временных сооружений обслуживания, торговли, проката; - площадки для отдыха, спорта.
5.300	Охота и рыбалка	
5.310	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

193

№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
5.400	Причалы для маломерных судов	- здания для персонала; - общественные туалеты;
5.410	Сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов	- оборудованные площадки для временных сооружений для проката, торговли; - причалы.
5.500	Поля для гольфа или конных прогулок	- общественные туалеты; - стоянки автомобилей на 1-3 места;
5.510	Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок	- летние павильоны; - площадки для отдыха, спорта; - площадки для временных сооружений торговли, проката спортивного инвентаря;
6.000 Производственная деятельность		
6.100	Недропользование	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
6.110	Добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами	- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ;
6.120	Объекты капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр	- предприятия общественного питания для обслуживания работников; - объекты пожарной охраны.
6.130	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке	
6.140	Объекты для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории	
6.200	Тяжелая промышленность	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
6.210	Объекты горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения	- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; - предприятия общественного питания для обслуживания работников; - объекты пожарной охраны; - гаражи;
6.300	Легкая промышленность	- складские здания.
6.310	Объекты, предназначенные для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса	
6.400	Пищевая промышленность	
6.410	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение,	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

	хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
6.500	Нефтехимическая промышленность	<ul style="list-style-type: none"> - объекты, технологически связанные с назначением основного вида; - питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; - предприятия общественного питания для обслуживания работников; - объекты пожарной охраны; - гаражи; - складские здания; - погрузо-разгрузочные площадки.
6.510	Объекты для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	
6.600	Строительная промышленность	
6.610	Объекты, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	
6.700	Энергетика	
6.710	Объекты гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений)	
6.800	Связь	
6.810	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	
6.900	Склады	- погрузо-разгрузочные площадки;

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

195

6.910	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	- здания для персонала; - объекты пожарной охраны.
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
6.10	Обеспечение космической деятельности	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
6.110	Космодромы, стартовые комплексы и пусковые установки, командно-измерительные комплексы, центры и пункты управления полетами космических объектов, пункты приема, хранения и переработки информации, базы хранения космической техники	- питомники растений для озеленения предприятия и СЗЗ; - предприятия общественного питания для обслуживания работников; - объекты пожарной охраны; - гаражи; - складские здания;
7.000	Транспорт	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.
7.100	Железнодорожный	
7.110	Объекты необходимые для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов)	
7.120	Наземные сооружения метрополитена, в том числе посадочные станции, вентиляционные шахты	
7.130	Размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)	
7.200	Автомобильный транспорт	- размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; - объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

		дел, ответственных за безопасность дорожного движения; - оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.
7.300	Водный транспорт	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.
7.310	Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
7.400	Воздушный транспорт	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.
7.410	Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания и обеспечения их безопасности	
7.500	Трубопроводный транспорт	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида.
7.510	Нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы, а также иные здания и сооружения, необходимые для эксплуатации названных трубопроводов	
9.000	Деятельность по особой охране и изучению природы	
9.010	Государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады	- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за лесопарком; - помещения для охраны.
9.100	Охрана природных территорий	
9.110	Создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

197

	особо ценными	
9.200	Курортная деятельность	- площадки для отдыха, спорта; - бассейны;
9.210	Месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта	- овощехранилища; - гаражи; - домики для проживания на 1 семью; - малые архитектурные формы; - площадки для отдыха открытого и закрытого типа; - детские площадки; - пункт охраны. - жилые дома для обслуживающего персонала, - летние и круглогодичные театры, эстрады, - торговые павильоны, - банно-оздоровительные комплексы, - пункты прачечных и химчисток, - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
9.300	Историческая	- хозяйственные постройки для инвентаря по уходу за объектом культурного наследия;
9.310	Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры)	- помещения для охраны.
10.000	Лесная	- лесные склады, лесопильни;
10.100	Заготовка древесины	- сушилки, грибоварни, склады;
10.110	Размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен) охрана и восстановление лесов	- объекты пожарной охраны; - гаражи; - складские здания; - погрузо-разгрузочные площадки.
10.200	Лесные плантации	
10.210	Размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен) охрана лесов	
10.300	Заготовка лесных ресурсов	
10.310	Размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов	
10.400	Резервные леса	
11.000	Водные объекты	
11.010	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты	- водозаборные сооружения;
11.100	Общее пользование водными объектами	- водозаборные сооружения;
11.110	Земельные участки, примыкающие к водным объектам, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

198

	гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств.)	
11.200	Специальное пользование водными объектами	- водозаборные сооружения; - очистные сооружения;
11.210	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод)	
№ по классификатору	Основные и условно виды разрешенного использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков
11.300	Гидротехнические сооружения	- плотины;
11.310	Гидротехнические сооружения, необходимые для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений)	- судопропускные сооружения; - берегозащитные сооружения; - рыбопропускные сооружения.
12.000	Общее пользование территории	
12.100	Ритуальная деятельность	- объекты, технологически связанные с назначением основного вида;
12.110	Кладбища, крематории и места захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений	- мастерские по производству похоронных принадлежностей. - объекты сопутствующей торговли.
12.200	Специальная	- здания для персонала;
12.210	Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных	
12.300	Запас	
12.310	Отсутствие хозяйственной деятельности	

Изм	Лист	№ документа	Подпись	Дата

№ 064 - ПЗ

Лист

199