ЗАО «Рамболь»

Закрытое акционерное общество «Рамболь», филиал в городе Уфа

450006, г. Уфа, ул. Пархоменко, 133/1,
тел./факс:
+7 (347) 292 61 90,
+7 (347) 292 61 89,
+7 (347) 292 61 88,
+7 (347) 292 61 87

e-mail:
info.ufa@ramboll.ru

ОКПО 46919530
ОГРН 1037835005955
ИНН/КПП 7816118666/
027843001

Заказчик: Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан

Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

МК-С14-00-ППЗЗ

Том 1

Стадия: Проект

Директор Бриллиантов Ю.М.

2011 г.

Оглавление

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ Г. САЛАВАТА НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 7

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 8

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 8
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 14
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 15
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 18
Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану г. Салавата, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации г. Салавата 18
Статья 6. Порядок внесения изменений в Правила 19
Статья 7. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила 21

Глава 2. ПРАВА ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ 22

Статья 8. Общие положения 22
Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также их изменение в случае несоответствия градостроительным регламентам в составе Правил 22

Глава 3. СУБЪЕКТЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 24

Статья 10. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку 24
Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке г. Салавата 24
Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления г. Салавата в части подготовки и применения настоящих Правил 25

Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ 28

Статья 13. Планировка территории 28
Статья 14. Градостроительные планы земельных участков 29

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 31

Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков 31
Статья 16. Цели и задачи градостроительной подготовки территорий 32
Статья 17. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства 32
Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации г. Салавата 34
Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства 35
Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации г. Салавата 35
Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей 36
Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства 37
Статья 23. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения 38
Статья 24. Порядок предоставления информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции 38

Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ 42

Статья 25. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель 42
Статья 26. Особенности предоставления земельных участков 42

Глава 7. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ 43

Статья 27. Общие положения о землях публичного использования 43
Статья 28. Установление и изменение границ земель публичного использования..... 43
Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты 43

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 45

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки..... 45
Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 46
Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила 47
Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по документации по планировке территории..... 48
Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства..... 51
Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства 53

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ..... 56

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд 56
Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для муниципальных нужд..... 56
Статья 38. Условия установления публичных сервитутов..... 57

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА .. 58

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства 58
Статья 40. Подготовка проектной документации 58
Статья 41. Выдача разрешений на строительство..... 61
Статья 42. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства 63
Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию..... 65

Глава 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Г. САЛАВАТА 67

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности..... 67
Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней 67

Глава 12. КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ 69

Статья 46. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства 69
Статья 47. Ответственность за нарушение Правил 69

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 70

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон..... 71

Статья 48. Общие положения о территориальных зонах г. Салавата 71
Статья 49. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами 71
Статья 50. Виды территориальных зон г. Салавата..... 72
Статья 51. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам 75

Глава 14. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории г. Салавата 89

Статья 52. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 89
Статья 53. Требования к территориям особого градостроительного контроля 90
Статья 54. Требования к размещению автостоянок 90
Статья 55. Предельные разрешенные уровни воздействия на окружающую среду и человека в зависимости от назначения территориальных зон 90

Глава 15. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории г. Салавата по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 92

Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 92
Статья 57. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов 93
Статья 58. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов 94
Статья 59. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса г. Салавата 95
Статья 60. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений стационарных техногенных источников 97
Статья 63. Ограничения на территории санитарно-защитных зон кладбищ 97
Статья 61. Ограничения на территории зон шумового дискомфорта городских и внешних автодорог, на территории санитарно-защитных зон железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов 97
Статья 62. Ограничения на территории СЗЗ источников электромагнитного излучения 98
Статья 63. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений динамических техногенных источников, источников загрязнения атмосферы 98

Глава 16. Градостроительная деятельность на территориях г. Салавата, на которые действие градостроительного регламента не распространяется 99

Статья 64. Общие положения 99
Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях общего пользования 99
Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях линейных объектов 99
Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях, предоставленных для добычи полезных ископаемых 99

ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. САЛАВАТА 101

Глава 17. Карты градостроительного зонирования территории г. Салавата 102

Статья 68. Карта градостроительного зонирования территории в части границ территориальных зон 102
Статья 69. Границы территориальных зон 102
Статья 70. Карты градостроительного зонирования территории в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям 102
Статья 71. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территории 102
Статья 72. Электронная база данных градостроительного зонирования территории 105

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Салават Республики Башкортостан 106

Приложение 2. Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Санитарно-защитные зоны техногенных стационарных и динамических источников, линейных сооружений 107

Приложение 3. Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Водоохранные зоны, зоны охраны водозаборов, территории затопления 108

Приложение 4. Карта зон особого градостроительного контроля 109

Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее по тексту – Правила) – документ градостроительного зонирования, устанавливающий территориальные зоны городского округа город Салават Республики Башкортостан, градостроительные регламенты, порядок применения данного документа и порядок внесения в него изменений.

Настоящие Правила разработаны 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан, Генеральным планом городского округа город Салават Республики Башкортостан, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Правила приняты в целях создания условий для устойчивого развития территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, включая сохранение и охрану культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения прав и законных интересов всех субъектов градостроительной деятельности – физических и юридических лиц, в т.ч. правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, а также в целях создания условий для привлечения инвестиций в развитие городского округа город Салават Республики Башкортостан и возможности выбора наиболее эффективного использования видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Настоящие Правила состоят из текстового и картографического материала.

Текстовый материал включает:

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

Часть II. Градостроительные регламенты.

Часть III. Карта градостроительного зонирования г. Салавата.

Картографический материал выполнен на бумажном носителе в следующем составе:

1. Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Салават Республики Башкортостан. М 1:10000. Размер листа 1240 х 2335 мм.

2. Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Санитарно-защитные зоны техногенных стационарных и динамических источников, линейных сооружений. М 1:10000. Размер листа 1240 х 2335 мм.

3. Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Водоохранные зоны, зоны охраны водозаборов, территории затопления. М 1:10000. Размер листа 1240 х 2335 мм.

4. Карта зон особого градостроительного контроля. М 1:5000. Размер листа 835 х 1590 мм.

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в Правилах, применяются в следующем значении:

Акт выбора земельного участка – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства и установления в случае необходимости его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый постановлением главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

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

Арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным(и) участком(ами) по договору аренды, субаренды.

Блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену(ы) без проемов с соседними блоками, расположенный на отдельном земельном участке и имеющий 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.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства на земельных участках, указанное (перечисленное) в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования.

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

Временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, 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.

Временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на 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 земельных участков и объектов капитального строительства – виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. При этом указанные (перечисленные) виды использования допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования и осуществляются только совместно с ним.

Высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей

отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Глава Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – глава Администрации г. Салавата) – руководитель Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – Администрация г. Салавата), обладающий всей полнотой полномочий по решению вопросов местного значения, не отнесенных законодательством Российской Федерации и Уставом городского округа город Салават Республики Башкортостан к компетенции других органов и должностных лиц местного самоуправления городского округа.

Городской округ город Салават Республики Башкортостан (далее – г. Салават) – муниципальное образование, органы местного самоуправления которого осуществляют полномочия по решению установленных Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» вопросов местного значения, в том числе в части градорегулирования.

Государственный строительный надзор – надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

Градостроительное задание – документ, подготавливаемый структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности, и 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 обязательные экологические, технические, организационные и иные условия его проектирования, предусмотренные действующим законодательством, настоящими Правилами.

Градостроительное заключение – информационный документ структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, содержащий сведения о разработанной и утвержденной документации территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, и устанавливающий перечень обязательных согласований, необходимых для принятия уполномоченным органом государственной власти, местного самоуправления решения о возможности функционального использования объектов недвижимости (земельных участков, объектов капитального строительства), предоставлении в собственность земельных участков.

Градостроительное зонирование – зонирование территории г. Салавата в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации органом исполнительной власти,и утверждаемый в составе документации по планировке территории, либо в виде отдельного документа, применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, земельным участкам.

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.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком на представление интересов застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе на обеспечение заключения договоров от имени застройщика с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, являющееся правообладателем земельного участка и обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции.

Зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

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

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

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

Земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков – зоны охраны объектов культурного наследия и т.д., которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения.

Зоны санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемыми Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в соответствии с действующим законодательством.

Зоны охраны объектов культурного наследия – территории с особыми условиями использования территории, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в соответствии с действующим законодательством.

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан;

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

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

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

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

Карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки г. Салавата, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент жилой застройки в структуре г. Салавата, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания населения, иные объекты обслуживания.

Комиссия по землепользованию и застройке – коллегиальный совещательный орган при главе Администрации г. Салавата, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, законами Республики Башкортостан, подзаконными актами г. Салавата с целью участия в градорегулировании, подготовки и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки и иным вопросам применения Правил.

Коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%).

Коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих, и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%).

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

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

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

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства.

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

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

Лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания.

Многоквартирный жилой дом – - жилой дом, состоящий из 2-х и более квартир, расположенный на едином земельном участке.

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

Объекты культурного наследия народов Российской Федерации, Республики Башкортостан – памятники истории и культуры, ансамбли, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, достопримечательные места – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнографии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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 г. Салавата в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий.

Отступ здания, сооружения от границы участка – расстояние между границей участка и стеной здания.

Площадь земельного участка – площадь территории горизонтальной проекции земельного участка.

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

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

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

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

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

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

Проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Проект планировки территории линейного объекта – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории линейных объектов, образующих элементы планировочной структуры территории.

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

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

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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.

Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации г. Салавата, оформляемый в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации,

необходимый для получения разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

Разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка 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 Российской Федерации.

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации г. Салавата. Оформляется в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дает правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством.

Район зонирования – территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами к одной территориальной зоне.

Резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд городского округа город Салават Республики Башкортостан – деятельность Совета городского округа город Салават по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд г. Салавата и правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, необходимых для муниципальных нужд.

Реконструкция – 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.

Санитарно-защитная зона – специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения (химического, биологического, физического) на атмосферный воздух 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.

Собственники земельных участков – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком.

Строительный контроль – проверка лицом, осуществляющим строительство, работ, выполняемых в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, на соответствие проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений, в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства.

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

Территориальные зоны – зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены градостроительные регламенты, уточнение границ территориальных зон осуществляется в установленном порядке в соответствии с утвержденной проектной документацией по планировке территории.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные,

скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий.

Территория объекта культурного наследия – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (вновь выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

Территории особого градостроительного контроля – части территории г. Салавата, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль улиц общегородского значения, 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 вступления технических регламентов в силу в установленном порядке – требованиям нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

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

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

Уровень отмостки – средняя отметка отмостки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию.

Условно разрешенные виды использования – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные (перечисленные) в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативными техническими документами, использовать и размещать которые разрешено при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса и статьей 34 настоящих Правил с обязательным соблюдением требований технических регламентов.

Частный сервитут – - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка, и лицом, требующим установления сервитута.

Ширина участка по лицевой границе – расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка.

Элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов).

Этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении.

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в г. Салавате систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития города, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения соблюдения прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции 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; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

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

2) создание условий для планировки территории г. Салавата;

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

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории г. Салавата, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

– установлению, изменению, закреплению границ земель общего использования;

– проведению публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана г. Салавата);

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

– согласованию проектной документации;

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами, 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 г. Салавата по вопросам регулирования землепользования и застройки (указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам).

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план городского округа г. Салават 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.

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

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

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

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

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

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

3. Порядок использования земель городского округа г. Салават определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории городского округа г. Салават (статья 69 настоящих Правил) отображаются границы и кодовые обозначения зон;

2) зоны с особыми условиями территории:

а) санитарно-защитные зоны – на карте статьи 71 настоящих Правил;

б) водоохранные зоны – на карте статьи 71 настоящих Правил;

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

Для каждой из территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты (часть II Правил) по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

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

4. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются или планируются к размещению объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана г. Салавата, 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 г. Салавата;
– естественными границами природных объектов;
– иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон генерального плана г. Салавата, 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 с условными линиями, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами г. Салавата с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

6. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статья 71 настоящих Правил) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статьях 57 – 65 настоящих Правил.

7. К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам главой 15 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 57 – 65 настоящих Правил.

8. 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.

9. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории г. Салавата, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

– градостроительному регламенту;

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

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

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

10. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 13 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые не могут быть запрещены, при условии соблюдения требований технических регламентов;

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

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними (статья 49 настоящих Правил);

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 13 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

11. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами г. Салавата.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям когда:

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, в этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 41 настоящих Правил;

– при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, в этом случае правообладатель объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в порядке, установленном нормативным правовым актом главы Администрации г. Салавата предоставляет градостроительное заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

– правообладатель объекта капитального строительства запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные главой 8 настоящих Правил.

13. Градостроительный регламент в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства может включать:

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

– минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, определяющих территорию застройки, за пределами которой возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

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

– максимальный процент застройки участка;

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

– иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории г. Салавата.

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

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

14. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

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

Требования к инженерно-техническому обеспечению территории представлены в статье 24 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Органы местного самоуправления г. Салавата обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

– публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

– размещения настоящих Правил на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

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

– предоставления сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в порядке, установленном действующим законодательством, иными нормативными правовыми актами.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа г. Салават, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, главой 11 настоящих Правил и осуществляется уполномоченным структурным подразделением Администрации г. Салавата.

Статья 5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану г. Салавата, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации г. Салавата

1. Принятие Генерального плана г. Салавата, внесение изменений в Генеральный план г. Салавата (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Республики Башкортостан применительно к территории городского округа г. Салават, внесение изменений в указанные документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Республики Башкортостан) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории или внесения в них изменений.

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

– о подготовке предложений по внесению изменений в Генеральный план с учетом настоящих Правил;

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

Статья 6. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой Администрации г. Салавата вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану г. Салавата, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила в Комиссию по землепользованию и застройке направляются:

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

2) органами исполнительной власти Республики Башкортостан в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории г. Салавата;

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

4. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации г.Салавата.

5. Глава Администрации г. Салавата с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Решение о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила принимается главой Администрации г. Салавата с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила, иных положений, касающихся организации указанных работ.

7. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила главой Администрации г. Салавата утверждаются состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки (далее – Комиссия).

8. Глава Администрации г. Салавата в течение десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

9. В указанном в части 8 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

4) иные вопросы организации работ.

10. Администрация г. Салавата в лице структурного подразделения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, осуществляет проверку проекта о внесении изменений в настоящие Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану г. Салавата, схемам территориального планирования Республики Башкортостан.

11. По результатам указанной в части 10 настоящей статьи проверки орган местного самоуправления в лице структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, направляет проект о внесении изменений в настоящие Правила главе Администрации г. Салавата или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 10 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

12. Глава Администрации г. Салавата при получении от структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, проекта о внесении изменений в настоящие Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

13. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Совета городского округа г. Салават, в соответствии со статьей 28 Градостроительного кодекса, частями 14 и 15 настоящей статьи, а также статьями 30, 32 настоящих Правил.

14. В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Администрации г. Салавата решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

14.1. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

15. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Администрации г. Салавата. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

16. Глава Администрации г. Салавата в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан или об отклонении проекта о

внесении изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Состав и порядок деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Республики Башкортостан, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Статья 7. Порядок утверждения проекта о внесении изменений в Правила

1. Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки утверждается Советом городского округа г. Салават. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Совет городского округа г. Салават по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в настоящие Правила и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или направить его главе Администрации г. Салавата на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Проект о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. Проект о внесении изменений в Правила в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня утверждения – направлению в Администрацию г. Салавата;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий документа Администрацией г. Салавата – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата.

5. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Республики Башкортостан вправе оспорить решение об утверждении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Республики Башкортостан, утвержденным до утверждения проекта о внесении изменений в Правила.

Глава 2. ПРАВА ПО ИСПОЛЬЗОВАНИЮ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 8. Общие положения

1. Нормативные правовые акты г. Салавата по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства являются несоответствующими регламентам в составе настоящих Правил в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда:

1) вид использования не указан как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в главе 13 настоящих Правил;

2) вид использования указан как разрешенный для соответствующих зон, но объект недвижимости расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии со статьей 56 настоящих Правил;

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

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, частями 3, 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, статьей 9 настоящих Правил.

4.1. Один объект недвижимости (площадной объект) может быть размещен только на одном земельном участке, предоставленном для строительства, а не на нескольких земельных участках, так как при размещении здания, строения, сооружения на нескольких смежных земельных участках нарушаются требования градостроительных и строительных норм и правил, а также принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков в соответствии со ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Правоотношения по вопросам, возникшим в связи с самовольным занятием земельных участков, самовольным строительством, регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, а также их изменение в случае несоответствия градостроительным регламентам в составе Правил

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 8 настоящих Правил, а также признанные несоответствующими градостроительным регламентам в составе настоящих Правил после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами в составе настоящих Правил, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одновременно и градостроительным регламентам в составе настоящих Правил, и техническим регламентам (объекты капитального строительства, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия). Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам в составе настоящих Правил, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только путем приведения их в соответствие с градостроительными регламентами в составе настоящих Правил.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в части 3 статьи 9 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными нормами и требованиями, нормами гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами, а до вступления их в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

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

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

Глава 3. СУБЪЕКТЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 10. 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 г. Салавата регулируют действия физических и юридических лиц, 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;

– участвуют в открытых аукционах на право заключения договоров о развитии застроенной территории;

– участвуют в аукционах по продаже права заключения договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

– обращаются в Администрацию г. Салавата с заявлением 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;

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

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

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

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

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

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

Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке г. Салавата

1. Комиссия по землепользованию и застройке городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – Комиссия) формируется на основании постановления главы Администрации г. Салавата с целью участия в градорегулировании и иным вопросам применения Правил и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой Администрации г. Салавата.

2. Персональный состав Комиссии утверждается распорядительным актом главы Администрации г. Салавата и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

Председателем Комиссии назначается уполномоченный заместитель главы Администрации г. Салавата, курирующий вопросы строительства.

Заместителем председателя Комиссии назначается начальник отдела архитектуры и градостроительства Администрации г. Салавата – главный архитектор г. Салавата.

В состав Комиссии также входят руководители структурных подразделений Администрации г. Салавата, в том числе:

– уполномоченного государственного органа, осуществляющего деятельность на территории г. Салавата в области земельно-имущественных отношений;

– структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области экономических отношений;

– юридического отдела Администрации г. Салавата.

В состав Комиссии могут также включаться представители государственных органов контроля и надзора, депутаты Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан, представители общественных организаций.

Общая численность Комиссии определяется распорядительным актом главы Администрации г. Салавата.

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

На заседания Комиссии могут быть приглашены правообладатели объектов недвижимости, расположенных на земельных участках, примыкающих к границам земельного участка, на котором предполагается осуществление градостроительных изменений.

При наличии информации о прямой или косвенной финансовой заинтересованности по рассматриваемому вопросу, либо о родственных отношениях члена Комиссии с заявителем, чье обращение рассматривается, решением Комиссии указанный член Комиссии освобождается от участия в голосовании по соответствующему вопросу.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель или, в его отсутствие, заместитель председателя.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, который подписывается председателем и секретарем Комиссии.

Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий всеми структурными подразделениями Администрации г. Салавата.

Протоколы всех заседаний и копии рассматриваемых материалов хранятся в архиве Администрации г. Салавата.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 12. Полномочия органов местного самоуправления г. Салавата в части подготовки и применения настоящих Правил

1. Органами местного самоуправления г. Салавата, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил являются:

– представительный орган местного самоуправления – Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан;

– исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления – Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан;

2. Совет городского округа г. Салават:

– утверждает Правила землепользования и застройки г. Салавата, изменения к ним;

– принимает решение о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

– принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки г. Салавата, по проектам внесения изменений в Правила и другим вопросам градостроительной деятельности;

– осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, Уставом городского округа г. Салават и иными нормативными правовыми актами г. Салавата.

3. Администрация г. Салавата осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории г. Салавата в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и иными нормативными правовыми актами г. Салавата.

4. По вопросам подготовки и применения Правил землепользования и застройки глава Администрации г. Салавата:

– принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Салавата и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

– утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки г. Салавата, а также в случаях внесения в них изменений;

– принимает решение о направлении проекта Правил землепользования и застройки г. Салавата и проектов внесения в них изменений в Совет городского округа г. Салавата 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 с указанием причин принятого решения;

– 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 решение о подготовке документации по планировке территории г. Салавата в случаях, перечисленных в главе 4 настоящих Правил;

– утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории г. Салавата;

– принимает решение о возможности размещения объектов строительства необходимых для муниципальных нужд на территории г. Салавата;

– принимает решения об изъятии земельных участков в г. Салавате для муниципальных нужд;

– осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и иными нормативными правовыми актами г. Салавата.

5. Уполномоченным структурным подразделением Администрации г. Салавата по вопросам градостроительной деятельности на территории г. Салавата в части подготовки и применения настоящих Правил (в пределах своей компетенции) является отдел архитектуры и градостроительства Администрации г. Салавата.

Уполномоченное структурное подразделение Администрации г. Салавата по вопросам градостроительной деятельности в части подготовки и применения Правил:

– осуществляет (при необходимости) подготовку докладов о реализации и применении Правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в Правила, для главы Администрации г. Салавата, Совета городского округа г. Салавата, Комиссии по вопросам землепользования и застройки;

– осуществляет 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 г. Салавата, планировочной документации, техническим регламентам;

– выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений в Совет городского округа г. Салават для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

– предоставляет по запросам главы Администрации г. Салавата заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

– готовит проекты нормативных правовых актов по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

– готовит проекты решений Совета городского округа г. Салават по вопросам утверждения Правил и проектов о внесении изменений в Правила;

– по поручению Администрации г. Салавата осуществляет анализ наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

– осуществляет в пределах своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории г. Салавата на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, генерального плана г. Салавата, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

– по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Администрации г. Салавата для утверждения или отклонения ее для доработки;

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

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

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

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

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

– проводит 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;

– выполняет иные обязанности в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами г. Салавата, Положением о структурном подразделении Администрации г. Салавата, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

6. Иные структурные подразделения Администрации г. Салавата участвуют в деятельности по вопросам применения настоящих Правил на основании соответствующих положений. Указанные структурные подразделения в рамках своей компетенции по запросу Комиссии по землепользованию и застройке представляют заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

7. В г. Салавате действует Градостроительный совет при главном архитекторе городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее – Градостроительный совет), являющийся

постоянно действующим консультативным органом при главном архитекторе городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утверждаемым главой Администрации г. Салавата.

Основной задачей Градостроительного совета является подготовка рекомендаций и предложений главному архитектору города 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 внесениях изменений в настоящие Правила, предложения о подготовке документации по планировке территории, ее комплексному освоению и развитию;

– рассмотрения документации территориального планирования г. Салавата, документации по планировке территории, а также проектной документации объектов капитального строительства.

Глава 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Планировка территории

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

2. Планировка территории г. Салавата осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

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

– проекты планировки территории с проектом межевания в их составе;

– проекты межевания территории (без разработки проектов планировки территории) при условии выполнения таких проектов в границах планировочных элементов, утвержденных в установленном порядке;

– градостроительные планы земельных участков (ГПЗУ) в составе проектов межевания территории либо в качестве отдельных документов.

3. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории принимаются Администрацией г. Салавата с учетом требований градостроительного регламента, характеристик планируемого развития конкретной территории:

1) проекты планировки территории без проектов межевания и ГПЗУ в их составе разрабатываются, если посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

а) границы элементов планировочной структуры;

б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

2) проекты планировки территории с проектами межевания в их составе разрабатываются, если помимо границ, указанных в пункте 1 настоящей части, и подготовки градостроительных планов вновь образуемых или изменяемых земельных участков, необходимо определить либо изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

3) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в пределах красных линий, ранее установленных проектами планировки и 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 государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию (схему планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства) в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

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

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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

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

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

г) границы иных зон с особыми условиями использования территории;

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

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

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

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

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований и утверждения постановлениями главы Администрации г. Салавата и внесения в Правила этих изменений в установленном законом порядке.

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

8. Состав, порядок подготовки, оформления, согласования и утверждения проектов планировки, межевания и градостроительных планов земельных участков регламентируются также соответствующими Положениями, утвержденными решениями Совета городского округа г. Салават, а до их утверждения могут регламентироваться временными положениями, утверждаемыми постановлениями главы Администрации г. Салавата в развитие настоящих Правил.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание 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 уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

2) главой Администрации г. Салавата в качестве самостоятельного документа (в случаях подачи заявлений правообладателями земельных участков, которые планируют строительство объектов капитального строительства, реконструкцию принадлежащих им зданий, строений, сооружений, их снос и строительство новых объектов на месте снесенных, и располагаемых в границах земельных участков, применительно к которым имеются ранее выданные кадастровые планы, но отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо в случае несоответствия ранее утвержденных градостроительных планов земельных участков градостроительным регламентам в составе настоящих Правил в связи с внесением изменений в Правила). В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются и утверждаются в течение тридцати дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

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

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

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

– информация о градостроительных регламентах (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;

– 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);

– информация о наличии объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, расположенных в границах земельного участка, на который не распространяется действие градостроительных регламентов;

– информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);

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

– границы зон охраны объектов культурного наследия;

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

Градостроительные планы земельных участков являются необходимым основанием:

– для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка в случае, если он разработан в составе проекта межевания;

– для подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства либо схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

– для выдачи разрешений на строительство;

– для выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 15. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляется применительно к земельным участкам, находящимся в государственной или муниципальной собственности в целях приобретения прав на земельные участки.

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

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

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

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

3. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры).

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

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

I – установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан;

II – формирование земельных участков посредством проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, в порядке, предусмотренном земельным законодательством в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

5. 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 границ земельных участков – выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 13 настоящих Правил, соответствующим Положением, утвержденным решением Совета городского округа г. Салават.

6. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные главой Администрации г. Салавата, являются основанием для второй стадии действий – формирования земельных участков посредством производства работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке.

8. Результатом второй стадии является кадастровый паспорт объекта недвижимости (кадастровая выписка об объекте недвижимости).

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастровой выписки о земельном участке, утвержденной в соответствии с законодательством о государственном земельном кадастре.

9. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, нормативными правовыми актами органов исполнительной власти Российской Федерации, статьей 24 настоящих Правил.

10. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе с использованием процедуры торгов (аукционов), могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы, которого установлены в соответствии с требованиями части 2 настоящей статьи, и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда градостроительный регламент не распространяется на соответствующие земли и территории). Границы земельного участка должны быть установлены на местности, в отношении его должен быть осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлена кадастровая выписка о земельном участке. Также должны быть определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

11. Земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, 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 Администрации г. Салавата, органов местного самоуправления г. Салавата, физических и юридических лиц.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории и формирование земельного участка, устанавливаются решением главы Администрации г. Салавата.

13. Если законом Республики Башкортостан не установлено иное, органы местного самоуправления г. Салавата в соответствии с земельным законодательством и в пределах своих полномочий распоряжаются земельными участками, расположенными в границах городского округа г. Салават, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрировано право частной собственности, право собственности Российской Федерации или Республики Башкортостан.

Статья 16. Цели и задачи градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится в соответствии с порядком, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами г. Салавата в следующих целях:

1) выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства (статьи 17, 18 настоящих Правил);

2) реконструкции существующих объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства (статья 19 настоящих Правил);

3) развития застроенных территорий (статья 20 настоящих Правил);

4) формирования земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенной на земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства (статья 22 настоящих Правил);

5) комплексного освоения и строительства (статья 21 настоящих Правил) незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры;

6) предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения (статья 23 настоящих Правил) на территориях общего пользования;

7) предоставления земельных участков для строительства линейных объектов на территориях общего пользования;

8) в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения на территориях зеленых насаждений общего пользования;

9) в иных целях.

Статья 17. 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 проведения за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в Администрацию г. Салавата с соответствующим обращением.

Обращение составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением главы Администрации г. Салавата.

В прилагаемых к обращению материалах должны содержаться:

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

– инвестиционно-строительные намерения заявителя.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации обращения структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду функционального использования.

В случае возможности выделения земельного участка структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, осуществляет подготовку проекта постановления главы Администрации г. Салавата, которое в обязательном порядке должно содержать:

а) разрешение на проведение работ 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 его составе;

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

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

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами г. Салавата.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа город Салават Республики Башкортостан, иных источников информации:

а) самостоятельно;

б) с использования информации, предоставленной Администрацией г. Салавата;

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

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

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном отделом архитектуры и градостроительства Администрации г. Салавата;

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

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих сетей, их характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки), в том числе, магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

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

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с заключением структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, определенным частью 2 настоящей статьи, постановлением главы Администрации г. Салавата, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

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

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

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с градостроительными планами земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежат:

– проверке на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

– обсуждению на публичных слушаниях (проект планировки с проектом межевания территории);

– представлению главе Администрации г. Салавата для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

– размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (в случае утверждения).

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация г. Салавата обеспечивает:

– проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке 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 по предоставлению сформированного земельного участка после постановки на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, а также градостроительным планом земельного участка, обеспечивает подготовку проектной документации (схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства), получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации г. Салавата

1. Администрация г. Салавата в лице ее структурного подразделения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

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

– осуществляемого на основании утвержденного Администрацией г. Салавата плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки городских территорий жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам с Администрацией г. Салавата физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

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

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому Администрацией г. Салавата с победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

– решение Администрации г. Салавата о способе планировки территории;

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

– исходные данные в соответствии с градостроительным заданием, приложенным к договору.

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

– получения согласования структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по документации по планировке территории с проектом ГПЗУ 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 ГПЗУ в составе такой документации, орган, уполномоченный на распоряжение земельными

участками, в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

– проведение работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке в соответствии с установленными границами;

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

– проведение торгов;

– заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;

– иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 19. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

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

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 предоставленные и сформированные в установленном порядке земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, либо после кадастрового учета земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

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

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

– направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче ГПЗУ, ранее сформированного и прошедшего кадастровый учет земельного участка;

– выполнения действий в соответствии со статьей 22 настоящих Правил применительно к градостроительной подготовке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

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

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

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

– на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства, в том числе:

а) о предельных размерах земельных участков, наличия подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличия границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости);

б) о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации г. Салавата

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления главе Администрации г. Салавата:

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

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о

применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

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

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

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных главой Администрации г. Салавата 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 аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (в порядке, установленном Правительством Российской Федерации);

5) включение испрашиваемой территории в состав утвержденной решением Совета городского округа г. Салават муниципальной адресной программы «Развитие застроенных территорий городского округа город Салават Республики Башкортостан», в 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, в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

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

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме объектов, определенных пунктами 5 и 6 части 2 и абзацем первым настоящей статьи.

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

4. 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.

5. Администрация г. Салавата осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

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

– путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан осуществляет:

– подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в Совет городского округа г. Салават;

– подготовку в соответствии с Генеральным планом г. Салавата, планом реализации Генерального плана г. Салавата, настоящими Правилами перечня застроенных территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

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

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

проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 21. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, 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, обустройстве

территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, подают заявления на имя главы в Администрацию г. Салавата.

С соответствующей резолюцией данные заявления передаются в структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением главы Администрации г. Салавата. В приложении к заявлению указываются:

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

– расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану г. Салавата, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявки, структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя действующим нормативным правовым актам, Генеральному плану г. Салавата, настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия действующим нормативным правовым актам, Генеральному плану г. Салавата, 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 строительства.

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

Проект договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства в обязательном порядке согласовывается со структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

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

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами г. Салавата.

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

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

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

– Администрации г. Салавата, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства;

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

– Администрации г. Салавата, обеспечивающей 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, лицо, уполномоченное собственником помещений в таком доме, может направить соответствующее заявление в Администрацию г. Салавата.

Администрация г. Салавата рассматривает заявление, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством выполнять указанные работы.

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

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению главой Администрации г. Салавата в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. Глава Администрации г. Салавата по представлению структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости.

6. Администрация г. Салавата по своей инициативе может обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

– программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Администрации г. Салавата;

– решения главы Администрации г. Салавата, принятого на основании обращения структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке.

Администрация г. Салавата, обеспечивает реализацию поручений главы Администрации г. Салавата в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, в том числе:

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

– заключает договоры на подготовку проектов межевания по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа.

Статья 23. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, которые могут быть предоставлены в аренду физическим и юридическим лицам для размещения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет Администрация г. Салавата.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории, утверждаемыми главой Администрации г. Салавата.

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

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления г. Салавата.

Статья 24. Порядок предоставления информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок предоставления информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические

условия) определяется законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами и соответствующим постановлением главы Администрации г. Салавата.

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

Технические условия определяются:

– на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией г. Салавата в лице структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

– на стадии выбора земельного участка для строительства;

– на стадии подготовки ГПЗУ;

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

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

а) структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в случае градостроительной подготовки территории по инициативе Администрации г. Салавата с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим или юридическим лицам;

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

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года. Глава Администрации г. Салавата вправе своим правовым актом создать, определить состав и порядок деятельности Инженерного совета по рассмотрению заключений, указанных в настоящем пункте.

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

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением главы Администрации г. Салавата.

Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Предложения о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения (применительно к конкретным случаям) в структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, вправе подавать:

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

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 земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства.

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

Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

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

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

В случае получения положительного заключения:

– лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают рекомендации, содержащиеся в заключении структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, при подготовке проектной документации, а структурное подразделение, уполномоченное в области градостроительной деятельности, проверяет соответствие представленной проектной документации указанным рекомендациям при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

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

В случае получения отрицательного заключения, лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию – применительно к конкретной ситуации – автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

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

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

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

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию объектов капитального строительства, принадлежащих им на праве собственности, 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 структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, в случае наделения подразделения полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение объектов капитального строительства, планируемых к созданию или реконструкции, к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Структурное подразделение, уполномоченное в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировки магистральных коммуникаций (линейных объектов), в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории г. Салавата, 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 техническими регламентами 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 объектов капитального строительства при подготовке ГПЗУ.

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

Глава 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ

Статья 25. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель в г. Салавате, являются:

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

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

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

Статья 26. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – решениями Совета городского округа г. Салават, постановлениями главы Администрации г. Салавата.

2. Предоставление земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном жилом доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка.

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

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17, 18 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами г. Салавата.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам по результатам торгов, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством Республики Башкортостан – нормативными правовыми актами г. Салавата.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 19 – 21 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами г. Салавата.

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

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством и нормативными правовыми актами г. Салавата.

Глава 7. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ

Статья 27. Общие положения о землях публичного использования

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

Границы земель публичного использования определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории, включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, без отображения границ фактически существующих земель публичного использования, а также без подготовки предложений в Администрацию г. Салавата об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением главы Администрации г. Салавата установлен публичный сервитут.

Статья 28. Установление и изменение границ земель публичного использования

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

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

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

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

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

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

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

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

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

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

2. На карте градостроительного зонирования г. Салавата помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории могут отображаться:

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

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

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

3. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в части 2 настоящей статьи, влечет обязательство Администрации г. Салавата с участием структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

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

– определят дифференциацию назначения указанных территорий, земельных участков.

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в следующих случаях:

1) при внесении изменений в Генеральный план г. Салавата;

2) при внесении изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, в том числе:

а) по проектам планировки территории, содержащим в своем составе проекты межевания территории;

б) по проектам планировки территории, не содержащим в своем составе проекты межевания территории;

в) при предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

г) при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов землепользования и застройки проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом городского округа город Салават Республики Башкортостан, настоящими Правилами.

3. Орган местного самоуправления в лице структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания в обязательном порядке осуществляет проверку проектов следующих документов:

– Правил землепользования и застройки г. Салавата, изменений в Правила землепользования и застройки г. Салавата (в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации) – на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Республики Башкортостан;

– проектов планировки и проектов межевания территории (в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации) – на соответствие требованиям документов территориального планирования, Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

– разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации) – на соответствие требованиям технических регламентов.

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

5. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, является Совет городского округа г. Салават.

Подготовку проектов нормативных правовых актов к публичным слушаниям по вопросам землепользования и застройки осуществляет структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности.

6. Предметом публичных слушаний являются:

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

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления г. Салавата в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

11. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении Совета городского округа г. Салават о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила). При этом в случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц;

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня размещения решения о назначении публичных слушаний на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет до дня размещения заключения о результатах публичных слушаний на указанном сайте (в случае обсуждения документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства).

12. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы и материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа и требованиями настоящих Правил.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления городского округа город Салават Республики Башкортостан, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает глава муниципального образования.

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 и 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 Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

4. На официальном сайте Администрации г. Салавата в сети информационно-телекоммуникационной, кроме решения об объявлении публичных слушаний по проекту, размещается графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Место проведения публичных слушаний определяется решением Совета городского округа г. Салават в установленном порядке.

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

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

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

3) о предмете публичных слушаний.

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. С учетом положений протокола публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

9. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, Комиссия по землепользованию и застройке, рассмотрев на своем заседании заключения контролирующих служб города по данным вопросам, осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе Администрации г. Салавата.

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

1. Комиссия, утвержденная в соответствии с частью 7 статьи 6 настоящих Правил обеспечивает подготовку проекта о внесении изменений в настоящие Правила, а также подготовку материалов, представляемых на публичные слушания.

2. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, осуществляет подготовку:

1) проекта постановления главы Администрации г. Салавата «О подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан»;

2) экспозиционных материалов, представляемых на публичные слушания;

К обращению прикладываются:

- проект о внесении изменений в Правила;
- положительное заключение структурного подразделения органа Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по результатам проверки проекта о внесении изменений в Правила;
- проект решения Главы городского округа город Салават Республики Башкортостан о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители городского округа г. Салават, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в городском округе г. Салават, иные заинтересованные лица.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в градостроительный регламент в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

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

1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;

2) заключение Комиссии по землепользованию и застройке с рекомендациями о внесении изменений в Правила, подготовленное в соответствии с требованием части 4 статьи 6 настоящих Правил;

3) положительное заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по проекту о внесении изменений в настоящие Правила.

5. Заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовленное по результатам проверки согласно требованиям части 10 статьи 6 настоящих Правил должно содержать:

а) подтверждение соответствия проекта о внесении изменений в настоящие Правила требованиям технических регламентов, в части режима ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства и его распространения в пределах, обозначенных границами зон с особыми условиями использования территорий (санитарно-защитных, водоохранных, зон микросейсморайонирования, иных зон, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации);

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

в) подтверждение того, что в проекте о внесении изменений в настоящие Правила учтены положения о территориальном планировании Генерального плана г. Салавата, в части целей и задач территориального планирования, перечня мероприятий по территориальному планированию и указаний на последовательность их выполнения.

6. Предметом публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются вопросы, указанные в части 5 настоящей статьи.

7. Комплект материалов, направляемый Комиссией по подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила главе Администрации городского округа город Салават, согласно требованиям части 16 статьи 6 настоящих Правил содержит:

1) проект о внесении изменений в Правила с изменениями, внесенными по результатам публичных слушаний (при необходимости);

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) положительное заключение структурного подразделения Администрации, уполномоченного в области градостроительной деятельности, по проекту о внесении изменений в настоящие Правила.

8. В соответствии с частью 17 статьи 6 настоящих Правил глава Администрации г. Салавата направляет в Совет городского округа г. Салават обращение, подготовленное структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности со следующими приложениями:

1) проект решения Совета городского округа г. Салават об утверждении проекта о внесении изменений в настоящие Правила, подготовленный структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности;

2) проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

3) протокол публичных слушаний;

4) заключение о результатах публичных слушаний;

5) положительное заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) заключение Комиссии по землепользованию и застройке с рекомендациями о внесении изменений в Правила, подготовленное в соответствии с требованием части 4 статьи 6 настоящих Правил.

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

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по документации по планировке территории, могут быть орган местного самоуправления г. Салавата, заинтересованные физические и юридические лица, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка документации по планировке территории).

2. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, обеспечивает:

1) подготовку материалов, предоставляемых на публичные слушания;

2) проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов 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 местного самоуправления г. Салавата);

4) подготовку проекта решения Совета городского округа г. Салават о проведении публичных слушаний по документации по планировке территории;

5) подготовку проекта постановления главы Администрации г. Салавата об утверждении либо отклонении от утверждения проектной документации по планировке территории.

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

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

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

3) лица, права и 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 документации по планировке территории:

- краткая пояснительная записка;
- демонстрационные материалы (в соответствии с градостроительным заданием);
- макет (в соответствии с градостроительным заданием);

2) Заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности проекта документации по планировке территории к обсуждению и утверждению.

5. Заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно быть составлено в соответствии с предметом публичных слушаний.

6. Применительно к проекту планировки территории, содержащем в своем составе проект межевания территории, заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать:

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

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

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

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

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

б) подтверждение соответствия проекта:

– границам зон с особыми условиями использования территорий;

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

– 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, 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;

– включенных в муниципальную адресную программу «Развитие застроенных территорий городского округа город Салават Республики Башкортостан», утверждаемую Советом городского округа г. Салават;

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

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

2) позиции, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления г. Салавата 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 г. Салавата;

– плану реализации Генерального плана г. Салавата (при наличии);

– настоящим Правилам;

– нормативам градостроительного проектирования;

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

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

– подтверждение выполнения требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий установлены с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших на период застройки территории;

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

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

– подтверждение того, что градостроительные планы земельных участков, выделенных в качестве свободных от прав третьих лиц и предлагаемых для дополнительной застройки, соответствуют установленным требованиям (применительно к данной позиции могут представляться предложения о сроках и содержании дальнейших действий – выполнение в отношении земельного участка в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке 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 неограниченного круга 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 структурного подразделения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а», «б», «в» пункта 1; подпунктами «а», «б», «в» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

8. Применительно к проекту межевания территории, подготовленному вне состава проекта планировки территории, заключение структурного подразделения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, должно включать положения, определенные подпунктами «а» – «д» пункта 1 и подпунктами «г», «д», «е» пункта 2 части 6 настоящей статьи.

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

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории Генеральному плану г. Салавата;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов;

3) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

4) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

5) 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;

6) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

7) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченного круга лиц;

8) 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, 6, 7, установленные в настоящей части.

10. После проведения публичных слушаний по проекту документации по планировке территории Комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченная главой муниципального образования обеспечивает подготовку протокола, согласованного со всеми членами Комиссии и заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе Администрации г. Салавата, структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности:

1) обеспечивает внесение изменений и дополнений в документацию по планировке территории (в случае, когда такая необходимость выявилась по результатам публичных слушаний);

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации г. Салавата на утверждение.

В случае, когда документация по планировке подготовлена по инициативе физических или юридических лиц, структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности:

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

2) подготавливает комплект документов и направляет его главе Администрации г. Салавата на утверждение (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений и дополнений в документацию по планировке территории, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения и дополнения в документацию по планировке территории).

11. Указанный комплект документов содержит:

1) заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, в котором отмечается факт готовности документации по планировке территории к утверждению;

2) протокол (протоколы) публичных слушаний;

3) заключение о результатах публичных слушаний;

4) комплект документации по планировке территории.

12. Глава Администрации г. Салавата с учетом представленных ему документов, определенных частью 10 настоящей статьи, принимает одно из двух решений:

1) об утверждении документации по планировке территории;

2) об отклонении документации по планировке территории и о направлении ее на доработку.

13. Утвержденная документация по планировке территории:

1) подлежит опубликованию в течение 7 дней со дня ее утверждения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной 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 структурное подразделение Администрации г. Салавата для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копий документов – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата.

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

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 14 настоящей статьи.

4. Комиссия по землепользованию и застройке с учетом градостроительных заключений:

1) рассматривает заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и принимает решения о дальнейшем проведении публичных процедур;

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 4 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) готовит сводное заключение, содержащее рекомендации главе Администрации г. Салавата о возможности предоставления разрешения.

5. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления:

1) с заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8 – 12 настоящей статьи;

2) с заключением структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 настоящей статьи.

8. В заявлении и прилагаемых к нему текстовых и графических материалах, должна быть обоснована целесообразность намерений.

9. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

10. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый паспорт;

3) документы о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

12. Обосновывающие материалы включают:

а) инвестиционное обоснование;

б) схему планировочной организации земельного участка с указанием его границ, мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений;

в) описание и технико-экономические показатели существующих и намечаемых к строительству строений (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

г) фор-эскиз объекта или визуализацию (3D).

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

13. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

14. Заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях, и должно включать:

1) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные требования, в том числе:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалов;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов, указанного в заявлении о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, по поводу которых должно быть дано разрешение или отказано в

предоставлении разрешения, решены рационально или не рационально, т.е. о содержании одного из двух вариантов проекта заключения о результатах публичных слушаний в части того, что реализация намерений заявителя:

а) не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

б) окажет негативное воздействие на окружающую среду, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

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

16. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке направляет главе Администрации г. Салавата следующие документы и материалы:

1) сводное заключение с рекомендациями Комиссии по землепользованию и застройке;

2) заключение о результатах публичных слушаний, подготовленное Комиссией по землепользованию и застройке (после согласования текста протокола со всеми членами Комиссии) и опубликованное в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) протокол (протоколы) публичных слушаний;

4) заявление с обосновывающими материалами, которое обсуждалось на публичных слушаниях.

17. Глава Администрации г. Салавата на основании представленных ему документов, определенных частью 16 настоящей статьи, в течение трех дней со дня поступления документов принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации г. Салавата в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности, копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата.

19. Решение об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования с указанием причин его принятия направляется физическому или юридическому лицу, заинтересованному в предоставлении разрешения.

Статья 35. 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 отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, являющиеся правообладателями земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, подготавливает заключения, состав и содержание которых определяется частью 14 настоящей статьи.

4. Комиссия по землепользованию и застройке Администрации г. Салавата с учетом градостроительных заключений:

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

2) сообщает о проведении публичных слушаний лицам, определенным частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) готовит сводное заключение, содержащее рекомендации главе Администрации г. Салавата о возможности предоставления разрешения.

5. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности, обеспечивает подготовку документов и материалов к публичным слушаниям.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

7. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства обеспечивается возможность ознакомления:

1) с заявлением заинтересованного лица с обосновывающими материалами, предоставленными в соответствии с требованиями, определенными частями 8 – 12 настоящей статьи;

2) с заключением структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на предоставленное заявление и обосновывающими материалами к нему, составленными в соответствии с требованиями части 14 настоящей статьи.

8. В заявлении и прилагаемых к нему материалах, должна быть обоснована правомерность намерений и указано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление – выполняются обязательные условия, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов.

9. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе – правообладателе земельного участка.

10. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

11. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 10 статьи 34 настоящих Правил.

12. 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.

13. Заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, на представленное заявление и обосновывающие материалы к нему составляется в соответствии с предметом рассмотрения заявления на публичных слушаниях и должно включать:

1) позиции о том, что в заявлении и прилагаемых к нему обосновывающих материалах выполнены или не выполнены все установленные обязательные требования:

а) подтверждение информации, отраженной в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

б) подтверждение соответствия требованиям технических регламентов, отраженных в заявлении о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и в прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах;

в) подтверждение выполнения процедурных требований;

2) положения о том, что в заявлении и прилагаемых к заявлению обосновывающих материалах вопросы, требующие разрешения, решены рационально либо не рационально, в проекте заключения о результатах публичных слушаний указывается одна из следующих позиций о том, что реализация намерений заявителя:

а) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным Градостроительным кодексом 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и будет способствовать ее улучшению, а потому рекомендуется принять решение о предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения, но только при выполнении условий, связанных с внесением в проект такого плана соответствующих изменений;

в) правомерна в силу соответствия земельного участка критериям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, однако, по причине несоразмерного превышения предлагаемого отклонения параметров от предельных параметров градостроительного регламента неприемлемо, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения;

г) неправомерна в силу несоответствия земельного участка критериям, предусмотренным Градостроительным кодексом Российской Федерации, а потому рекомендуется принять решение об отказе в предоставлении заявителю запрашиваемого разрешения.

14. Предметом публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства являются вопросы, установленные частью 13 настоящей статьи.

15. После проведения публичных слушаний о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке Администрации г. Салавата направляет главе Администрации г. Салавата документы и материалы, указанные в части 16 статьи 34 настоящих Правил.

16. Глава Администрации г. Салавата на основании представленных ему документов, определенных частью 16 статьи 34 настоящих Правил, в течение 7 дней принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

17. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

1) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации г. Салавата Республики Башкортостан в информационно-телекоммуникационной сети Интернет;

2) в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит:

а) в течение семи дней со дня принятия – направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата;

б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа – размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата.

18. Решение об отказе в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с указанием причин его принятия направляется физическому или юридическому лицу, заинтересованному в предоставлении такого разрешения.

Глава 9. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

Статья 36. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами г. Салавата, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков и объектов капитального строительства, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений местного значения в административных границах г. Салавата;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, настоящими Правилами.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов федерального, регионального и местного значения, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющими границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности собственники земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

4. Решение о резервировании земель должно содержать:

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

– подтверждение того, что резервируемые земли предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

– обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

– карту, отображающую границы зон резервирования в соответствии с утвержденными проектами планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

– перечень земельных участков на землях, подлежащих резервированию, а также список правообладателей таких земельных участков.

5. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

– срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на земельных участках, расположенных на землях, подлежащих резервированию, возлагаются на их правообладателей;

– обязательство выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

– сумма выкупа земельных участков, расположенных на землях, подлежащих резервированию, по истечении срока резервирования;

– обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с непринятием решения о выкупе земельных участков по истечению срока резервирования.

Статья 38. Условия установления публичных сервитутов

1. Глава Администрации г. Салавата вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним, проведения дренажных работ на земельном участке, забора (изъятия)водных ресурсов из водных объектов и водопоя, прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок, сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животныхв установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, использования земельного участка в целях охоты и рыболовства, временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, свободного доступа к прибрежной полосе, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством и нормативными правовыми актами г. Салавата.

Глава 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам капитального строительства, которые в соответствии с законодательством являются объектами культурного наследия, регулируются законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкцию, строительство пристроя(-ев), 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 статьей 41 настоящих Правил, за исключение случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) в иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется разрешение на строительство для изменений одного вида функционального использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главе 13 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или 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 Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих указанным требованиям лиц.

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.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации N 87 от 16.02.2008 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

– градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 14 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований ГПЗУ;

– результаты инженерных изысканий либо задание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

– технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

– иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерение застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом, как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

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 свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по инженерным изысканиям могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Порядок предоставления информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции определен статьей 24 настоящих Правил.

Технические условия и информация, указанная в части 3 статьи 24 настоящих Правил предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу

структурного подразделения Администрации г. Салавата, уполномоченного в области градостроительной деятельности, или правообладателей земельных участков.

Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Структурное подразделение, уполномоченное в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие, максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

– с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

– с техническими регламентами;

– с результатами инженерных изысканий;

– с техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляют ее на государственную экспертизу. Государственная экспертиза не проводится в отношении следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно строящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находится несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1

Градостроительного кодекса Российской Федерации являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами.

10. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

11. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

12. Застройщик или заказчик, либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Порядок оформления проектной документации регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Совета городского округа г. Салават.

14. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации выдаются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 41. Выдача разрешений 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 заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В г. Салавате разрешение на строительство выдается Отделом Строительства, транспорта и связи Администрации г. Салавата, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 2.1. и 2.2. настоящей статьи, а также установленных федеральными законами.

2.1. Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в границах особой экономической зоны, – федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на управление особыми экономическими зонами;

2) объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с пользованием недрами (за исключением работ, связанных с пользованием участками недр, содержащими месторождения общераспространенных полезных ископаемых), – федеральным органом управления государственным фондом недр;

3) объекта использования атомной энергии – 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;

4) гидротехнических сооружений первого и второго классов, устанавливаемых в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений, аэропортов или иных объектов авиационной инфраструктуры, объектов инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования, посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом, объектов обороны и безопасности, объектов космической инфраструктуры, объектов, обеспечивающих статус и защиту Государственной границы Российской Федерации, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, линий связи при пересечении Государственной границы Российской Федерации, на приграничной территории Российской Федерации, объектов, строительство, реконструкцию которых планируется осуществить на континентальном шельфе Российской Федерации, во внутренних морских водах, в территориальном море Российской Федерации, исключительной экономической зоне Российской Федерации, – уполномоченными федеральными органами исполнительной власти;

5) объекта культурного наследия, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, – исполнительными органами государственной власти,

осуществляющими функции 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»;

6) объекта капитального строительства, строительство, реконструкцию которого планируется осуществлять в границах особо охраняемой природной территории (за исключением лечебно-оздоровительных местностей и курортов), – федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти Республики Башкортостан или органом местного самоуправления, в ведении которого находится соответствующая особо охраняемая природная территория.

2.2. Разрешение на строительство, за исключением случаев, установленных п.2.1. настоящей статьи, а также федеральными законами, выдается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта – на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти Республики Башкортостан в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов).

3. Застройщик после утверждения проектной документации направляет заявление на имя главы Администрации г. Салавата о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

– пояснительная записка;

– схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов, объектов археологического наследия;

– схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в границах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории применительно к линейным объектам;

– схемы, отражающие архитектурные решения;

– сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения запроектированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

– проект организации строительства объекта капитального строительства;

– проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы (применительно к проектной документации объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в Администрацию г. Салавата заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для выдачи разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 3 и 4 документов.

6. Структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности проводит проверку:

1) наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов от границ земельного участка) либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории.

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.

7. Отдел строительства, транспорта и связи Администрации г. Салавата в течение десяти рабочих дней со дня получения Администрацией г. Салавата заявления о выдаче разрешения на строительство с учетом результатов проверки, предусмотренной пунктом 6 настоящей статьи и осуществленной структурным подразделением Администрации г. Салавата, уполномоченным в области градостроительной деятельности, выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

Отдел строительства, транспорта и связи Администрации г. Салавата по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

9. Разрешение на строительство выдается бесплатно.

10. Для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию г. Салавата, выдавшую разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации в следующем составе:

– схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

– перечень мероприятий по охране окружающей среды;

– перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;

– перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

– перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;

– или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

12. 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.

13. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

14. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 42. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства

1. 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.

2. Лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства (далее – лица, осуществляющие строительство), могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 1 настоящей статьи.

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, заказчик или застройщик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев заказчик или застройщик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее – органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальный журналы, в которых ведется учет выполнения работ;

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием заказчика или застройщика (в случае если осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиям технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечить доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей заказчика или застройщика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать установление выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. 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 заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

7. В случаях 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 уполномоченные органы, определенные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. 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 устанавливаются нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. Использование в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта смежных земельных участков либо территорий общего пользования возможно на основании договора, а также частного сервитута, если постановлением главы Администрации г. Салават не установлен публичный сервитут с описанием содержания такого сервитута.

10. В процессе строительства и реконструкции проводятся:

– государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией;

– строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства (в соответствии с законодательством и в порядке исполнения пункта 12 настоящей статьи).

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществившее подготовку проектной документации строящегося, реконструируемого, ремонтируемого объекта капитального строительства, вправе осуществлять авторский надзор в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии с федеральным законодательством.

12. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 43. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Приемка объекта осуществляется в соответствии с законодательством (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора).

2. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию г. Салавата заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществившим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного 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), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие параметров построенного реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного 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) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического

контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Отдел строительства, транспорта и связи Администрации г. Салавата, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти календарных дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

– отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

– несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

– несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 11 статьи 41 настоящих Правил о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию г. Салавата копии соответствующих документов и материалов для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается после передачи безвозмездно в структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности копий соответствующих документов и материалов.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в Администрацию г.Салавата, выдавшую 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.

8. 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.

8.1. 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.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Порядок оформления разрешений на ввод в эксплуатацию объектов регламентируется действующим федеральным законодательством, нормативными правовыми актами Республики Башкортостан, настоящими Правилами, а также соответствующими Положениями, утверждаемыми решениями Совета городского округа г. Салават.

Глава 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Г. САЛАВАТА

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата – организованный в соответствии с требованиями действующего законодательства о градостроительной деятельности свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация г. Салавата осуществляет ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности через структурное подразделение Администрации г. Салавата, уполномоченное в области градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с таким порядком – нормативным правовым актом Администрации г. Салавата.

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о документах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории городского округа г. Салават;

б) о документах территориального планирования Республики Башкортостан в части, касающейся территории городского округа г. Салават;

в) о Генеральном плане г. Салавата (материалов по его обоснованию);

г) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

д) о документации по планировке территории;

е) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

ж) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

з) о геодезических и картографических материалах;

и) о создании искусственного земельного участка;

2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) ГПЗУ

б) результаты инженерных изысканий;

в) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

г) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

д) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение на строительство;

ж) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

з) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

и) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;

к) заключение органа государственного строительного надзора;

л) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта;

м) акт приемки объекта капитального строительства;

н) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

о) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

п) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках.

Глава 12. КОНТРОЛЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ

Статья 46. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства

Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Орган, осуществляющий функции распоряжения, владения и управления земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан:

– осуществляет контроль использования по назначению и сохранности земельных участков на территории городского округа г. Салават (муниципальный земельный контроль);

– осуществляет в пределах своей компетенции необходимые действия по устранению выявленных нарушений в области управления земельными участками;

– обеспечивает в рамках имеющейся компетенции защиту интересов городского округа г. Салават в судах, в том числе путем направления заявлений, исковых заявлений и жалоб.

Статья 47. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические, юридические, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 13. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствующих территориальных зон

Статья 48. Общие положения о территориальных зонах г. Салавата

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в пределах городской черты г. Салавата, границ территориальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

2. На карте и схемах градостроительного зонирования территории г. Салавата:

– выделены территориальные зоны в соответствии с частью 3 настоящей статьи;

– обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий – санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны особого контроля градостроительной деятельности, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

– обозначены основные территории общего пользования, в том числе территории зеленых насаждений, выделенные или предназначенные для выделения посредством красных линий.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах городской черты г. Салавата установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
Ж-1 – Ж-3	Жилые зоны
ОД-1 – ОД-3	Общественно-деловые зоны
П-1 – П-2	Производственные зоны
КП-1	Коммунально-производственная зона
ИТ-1	Зона инженерной и транспортной инфраструктур
С-1	Зона сельскохозяйственного использования
Р-1 – Р-2	Зоны рекреационного назначения
СП-1 – СП-3	Зоны специального назначения

4. На территории г. Салавата не установлены зоны охраны объектов культурного наследия и зоны особо охраняемых территорий, имеющие особое природоохранное, историко-культурное значение, в связи с отсутствием указанных объектов на территории города (основание – письмо Администрации г. Салават № 262-9ИН от 21.11.2008 г.).

Статья 49. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства при условии соблюдения требований технических регламентов.

б) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 36 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

в) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

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

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

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

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

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

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

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

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

– площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

– площадки для выгула собак;

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

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

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

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

– Градостроительного Кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (редакция от 21.07.2011 г.);

– Земельного Кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (редакция от 21.07.2011 г.);

– Водного кодекса Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. (редакция от 21.07.2011 г.);

– Лесного Кодекса Российской Федерации № 200-ФЗ от 04.12.2006 г. (редакция от 18.07.2011 г.);

– СНиП 2.07.01-89* Актуализированная редакция, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СНиП 23-05-95* Актуализированная редакция, СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение»;

– СНиП 30-02-97* Актуализированная редакция, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения»;

– СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

– СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция с изменениями от 6.10.2009 г);

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;

– СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 50. Виды территориальных зон г. Салавата

50.1. Жилые зоны – Ж-1 ÷ Ж-3

1. Территориальные зоны (Ж-1, Ж-2, Ж-3) выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов (кварталов).

2. В жилых зонах допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства, связанных с проживанием граждан и не оказывающего негативного воздействия на окружающую среду в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Зона «Ж-1».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки, включающей:

– застройку усадебными жилыми домами с приквартирными земельными участками от 1500 до 2500 кв. м для ведения личного подсобного хозяйства, не требующими организации санитарно-защитных зон;

– застройку отдельно стоящими жилыми домами коттеджного типа на одну семью в 1–3 этажа с приквартирными земельными участками от 600 до 1500 кв. м;

– застройку блокированными секционными жилыми домами с квартирами на одну семью высотой до 3-х этажей с приквартирными земельными участками до 400 кв. м.

4. Зона «Ж-2».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки, включающей:

– застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой от 2-х до 4-х этажей;

– застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до 6-ти этажей.

5. Зона «Ж-3».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов высокой плотности застройки, включающей застройку многоэтажными многоквартирными жилыми домами от 5-ти этажей и выше.

50.2. Общественно-деловые зоны – ОД-1 ÷ ОД-3

1. Территориальные зоны ОД-1, ОД-2, ОД-3 выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе федерального, регионального и местного значения, с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования.

2. В общественно-деловых зонах допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Зона «ОД-1».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций районного уровня, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

4. Зона «ОД-2».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе федерального, регионального и местного значения, с целью концентрации административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования (при относительном ограничении жилых функций). Зона ограничена высотой застройки до 6-ти этажей.

5. Зона «ОД-3».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе федерального, регионального и местного значения с целью концентрации административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования в сочетании с жилой застройкой и зданиями смешанного использования (при относительном ограничении жилых функций).

50.3. Коммунально-производственные, производственные, сельскохозяйственные зоны и объекты инженерно-транспортной инфраструктуры и зоны специального назначения.

Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих промышленных объектов и производств, объектов транспорта, связи, сельского хозяйства, энергетики, опытно-экспериментальных производств, объектов коммунального назначения, спорта, торговли, общественного питания и др., являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека регламентируется требованиями новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Постановлением Главного государственного врача Российской Федерации от 25 сентября 2007 года № 74.

50.3.1. Производственные зоны – П-1 - П-2

1.Территориальные зоны П-1, П-2 выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включают в себя:

– промышленные и коммунальные предприятия широкого профиля, расположенные за пределами селитебной территории;

– промышленные и коммунальные предприятия, расположенные в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 10-30%.

2. В производственных зонах допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Зона «П-1»

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя:

– промышленные и коммунальные предприятия широкого профиля, расположенные за пределами селитебной территории (I - V классов опасности);

– промышленные и коммунальные предприятия, расположенные в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 10% (I - V классов опасности).

4. Зона «П-2».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя:

– промышленные и коммунальные предприятия широкого профиля, расположенные за пределами селитебной территории (III – V классов опасности);

– промышленные и коммунальные предприятия, расположенные в пределах селитебной территории, с площадью озеленения не менее 30% (III - V классов опасности).

50.3.2. Коммунально-производственная зона – КП-1

1. Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя:

– специализированные виды коммерческой деятельности, связанные с хранением, сортировкой, переработкой, распределением и продажей крупных партий товаров, логистические центры, терминалы;

– объекты, сочетающие коммунальные и производственные виды деятельности, разрешенные нормативными правовыми документами, на территории санитарно-защитных зон с площадью озеленения не менее 50%;

– объекты, сочетающие коммерческие и производственные виды деятельности с площадью участка не более 2 га, с площадью озеленения не менее 50%.

2. В коммунально-производственной зоне допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

50.3.3. Зона инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ-1

1. Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды деятельности и объекты инженерно-транспортной инфраструктуры.

2. В зоне инженерной и транспортной инфраструктур допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

50. 4. Зона сельскохозяйственного использования – С-1

1. Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды сельскохозяйственной деятельности и объекты сельскохозяйственного назначения.

2. В сельскохозяйственной зоне допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Вид функционального использования зоны сельскохозяйственного назначения на иной вид разрешенного использования, в том числе, в целях развития жилищного строительства, может быть изменен после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

50.5. Зоны специального назначения – СП-1 – СП-3

1. Зоны специального назначения СП-1, СП-2, СП-3 выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды

2. В зоне специального назначения допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

4. Зона «СП-1».

Территориальная зона выделена для размещения земельных участков и объектов капитального строительства, включающих в себя объекты специального назначения с площадью озеленения территории не менее 50%. Объекты специального назначения – территории, занятые

кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объекты размещения отходов потребления и иные объекты, размещение которых недопустимо в других территориальных зонах.

5. Зона «СП-2».

Территориальная зона включает в себя территории зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны и др.).

6. Зона «СП-3».

Территориальная зона включает в себя территории режимных объектов пенитенциарной системы, военных объектов.

50.6. Рекреационные зоны – Р-1÷Р-2

1. Территориальные зоны (Р-1, Р-2, Р-3) выделены для обеспечения правовых условий формирования зон рекреационного назначения.

2. В рекреационных зонах допускается размещение в качестве видов разрешенного использования земельных участков (основного, условного, вспомогательного) видов деятельности и объектов капитального строительства в соответствии с перечнем, приведенным в таблице 1 статьи 51.

3. Представленные градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данных зон только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров, городских парков) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данных зон, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

4. Зона «Р-1».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования природных объектов в целях сохранения природного ландшафта, а также для организации отдыха и досуга населения, включающая:

- территории городских лесов;
- объекты, связанные с обслуживанием населения, в том числе для организации отдыха, туризма при озеленении территории не менее 50%.

5. Зона «Р-2».

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах, включающая территории городских парков, лесопарков, скверов, бульваров.

Статья 51. Перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам г. Салавата приведены в таблице 1.

Перечень видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства по территориальным зонам г. Салавата

Таблица 1

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Кодовое обозначение территориальной зоны															
		Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П-1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
1	**Постоянное проживание**																
1.1	Усадебные жилые дома с приквартирными участками для ведения развитого личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества (до 3-х этажей)	Р															
1.2	Одно-, двухквартирные жилые дома с приквартирными участками для ведения ограниченного личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества (до 3-х этажей)																
1.3	Многоквартирные блокированные жилые дома с приквартирными участками для, садоводства, цветоводства (до 3-х этажей)	Р	У														
1.4	Многоквартирные жилые дома (от 2-х до 4 этажей)		Р	Р	У	Р	Р										
1.5	Многоквартирные жилые дома средней этажности (до 6-ти этажей)		Р	Р		Р	Р										
1.6	Многоквартирные жилые дома (от 5-ти этажей и выше)			Р			Р										
2	**Временное проживание**																
2.1	Гостиницы, мотели, кемпинги, дома приезжих	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р	Р	У	Р			
2.2	Общежития		Р	Р	Р	Р	Р	В			В						
3	**Специальные здания при учреждениях социальной защиты**																
3.1	Детские дома-интернаты, дома ребенка (малютки)	Р	Р	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	Р	Р			У					Р					
3.3	Психоневрологические интернаты							У				Р		Р			
4	Жилая застройка иных видов																
4.1	Жилые дома для обслуживающего персонала	Р	Р	Р													Р
4.2	Садовые и дачные товарищества	Р												Р			

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
5	**Учреждения образования**																
5.1	Детские дошкольные учреждения	Р	Р	Р	Р	Р	Р										
5.2	Школы общеобразовательные, специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи	Р	Р	Р	Р	Р	Р										
5.3	Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р					
5.4	Школы-интернаты, в том числе для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии)	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р					
5.5	Многопрофильные учреждения дополнительного образования: – детская школа искусств; – музыкальная школа; – художественная школа; – хореографическая школа	Р	Р	Р		Р	Р					Р	Р				
5.6	Станция юных техников (натуралистов, туристов)	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р					
5.7	Учреждения среднего специального и профессионального образования	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р		Р			Р			
5.8	Высшие учебные заведения		Р	Р	Р	Р	Р					У	У				
6	**Учреждения здравоохранения**																
6.1	Стационары: – круглосуточные стационары (кроме стационаров специального назначения); – дневные стационары; – дома сестринского ухода; – диспансеры со стационаром; – родильные дома	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р		У			

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
6.2	Стационары специального назначения: – туберкулезные; – инфекционные; – психиатрические; – онкологические				У	У	У					Р		У			
6.3	Амбулаторно-поликлинические учреждения: – поликлиники; – специализированные поликлиники; – диагностические центры без стационара; – диспансеры; – фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты; – стоматологические кабинеты; – травмпункты	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р
6.4	Станции и подстанции скорой медицинской помощи	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			У			
6.5	Аптеки	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	У	Р			
6.6	Пункты оказания первой медицинской помощи	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
7	**Учреждения социальной защиты**																
7.1	Центры социального обслуживания населения, приюты для бездомных матерей с детьми и беременных женщин, приюты для детей и подростков, временно лишившихся попечения родителей, центры социальной помощи семье и детям	Р	Р	Р	Р	Р	Р										
7.2	Специальные учреждения социальной защиты: – центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства; – ночлежные дома для бездомных; центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы; – социально-реабилитационные центры для подростков	У	У	У				Р	У					У			

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
8	**Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения**																
8.1	Спортивно-зрелищные сооружения: – стадионы открытого типа без стационарных трибун; – универсальные спортивно-зрелищные сооружения; – ледовые дворцы; – многофункциональные дворцы спорта; – крытые стадионы; – аквапарки			У		Р	Р					Р	Р	У			
8.2	Физкультурно-оздоровительные сооружения: – спортивно-оздоровительные комплексы; – детские и юношеские спортивные школы; – фитнес-центры; – спортивные и тренажерные залы; – плавательные бассейны; – спортивные площадки; – катки; – хоккейные площадки; – теннисные корты; – роллердромы	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р	Р				Р
8.3	Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий: – спортивные и тренажерные залы; – бассейны закрытого типа	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р	Р
8.4	Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах: – лодочные станции; – гольф-клубы; – яхт-клубы; – эллинги; – лыжные спортивные базы; – водноспортивные базы											Р	Р				

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
8.5	Специальные спортивно-развлекательные сооружения: – автодромы; – мотодромы; – велотреки; – картингдромы; – трассы сноуборда; – скалодромы											Р	Р	У		Р	
8.6	Ипподромы, конноспортивные школы											Р	Р	Р		Р	
9	**Учреждения науки, культуры и искусства**																
9.1	Учреждения административного назначения: – научно-исследовательские организации; – проектные и конструкторские организации; – конторы (офисы)		Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						
9.2	Культурно-просветительские и зрелищные учреждения: – кинотеатры; – филармонии; – концертные залы; – театры (драматические, оперы и балета, музыкальные); – цирки; – планетарии; – дома творческих союзов; – музеи; – галереи; – выставочные залы; – библиотеки; – лектории; – читальные залы; – архивы; – информационные центры	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У				У	Р			У	

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
9.3	Клубные и досугово-развлекательные учреждения: – дворцы бракосочетания; – многофункциональные развлекательные комплексы; – цирки-шапито; – летние театры; – эстрады; – танцевальные залы; – дискотеки; – аттракционы; – видеосалоны; – залы аттракционов и игровых автоматов	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У				Р	Р				
10	**Конфессиональные объекты**																
10.1	Культовые сооружения, здания религиозных объединений	У	У	У	Р	Р	Р				У	Р	Р	Р	У		Р
11	**Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания**																
11.1	Магазины: – магазины промышленных товаров; – магазины продовольственных товаров; – магазины товаров первой необходимости	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	У	Р			Р
11.2	Рынки: – рынки продовольственные крытые; – рынки продовольственные открытые; – рынки промышленных товаров	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р			Р			
11.3	Торгово-складские (продовольственные, овощные и т.д.) оптовые базы в капитальных зданиях							Р	Р	Р	Р			У			
11.4	Крупные торговые комплексы: – универмаги; – универсамы		У	Р	Р	Р	Р	Р	У	У	У			У			
11.5	Торгово-выставочные комплексы			Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			У			

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
11.6	Временные объекты мелкорозничной торговли: – торговые павильоны; – торговые киоски	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У	Р
11.7	Временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников, сезонные обслуживающие объекты, объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны				Р	Р	Р	Р			Р	Р	Р	Р		Р	
11.8	Предприятия общественного питания: – рестораны; – столовые; – кафе; – закусочные; – бары и т. д.; – некапитальные строения предприятий общественного питания	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р		Р	Р
11.9	Объекты бытового обслуживания: – комбинаты бытового обслуживания; – бани; – банно-оздоровительные комплексы; – приемные пункты прачечных и химчисток; – ателье; – мастерские и салоны бытовых услуг; – косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты; – предприятия по ремонту бытовой техники	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р			
12	**Учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения, предприятия связи**																
12.1	Отделения банков	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						
12.2	Центральные предприятия связи: – центральный телеграф; – центральный переговорный пункт		Р	Р	Р	Р	Р										

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
12.3	Предприятия связи: – почтамты; – отделения связи; – переговорные пункты	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			У			
12.4	Учреждения управления: – административные учреждения различных предприятий; – суды; – юридические консультации; – нотариальные конторы	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						
13	**Объекты служб обеспечения безопасности и правопорядка**																
13.1	Военные комиссариаты республиканские, городские, районные	Р	Р	Р	Р	Р	Р	У									
13.2	Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, отделения и участковые пункты милиции	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			У	У		
13.3	Пожарные части, пожарные депо	У	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						
13.4	Отделения и участковые пункты пожарной охраны (гидранты, резервуары)	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р	Р	Р
14	**Учреждения жилищно-коммунального хозяйства**																
14.1	Фабрики-прачечные, фабрики-химчистки							Р	Р	Р						Р	
14.2	Прачечные самообслуживания, химчистки самообслуживания	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						
14.3	ЖЭУ	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р									
14.4	Дома траурных обрядов							Р						Р	Р		
14.5	Бюро похоронного обслуживания	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р							Р		
14.6	Ветлечебницы без содержания животных	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р						Р		Р	
14.7	Элементы благоустройства, малые архитектурные формы	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
14.8	Общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
15	**Промышленные, производственные и коммунально-складские объекты**																

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
15.1	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I–III классов опасности								Р	Р							
15.2	Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV–V классов опасности							Р	Р	Р				У			Р
15.3	Объекты складского назначения II–III классов опасности								Р	Р							
15.4	Объекты складского назначения IV–V классов опасности, оптовые базы и склады, мелкооптовые базы и склады, логистические центры, терминалы							Р	Р	Р	Р			У		У	
16	**Объекты транспортной инфраструктуры**																
16.1	Объекты железнодорожного транспорта: – железнодорожные вокзалы; – пересадочные платформы; – железные дороги; – железнодорожные станции; – депо										Р						
16.2	Объекты автомобильного транспорта																
16.2.1	Линейные объекты и сооружения: – 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	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р
16.3	Сооружения для хранения транспортных средств*																

* Сооружения для хранения автотранспортных средств могут включаться в иные территориальные зоны как условно разрешенные либо вспомогательные виды использования в соответствие с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
16.3.1	Объекты автотранспортных предприятий: – 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			У			
16.3.2	Предприятия для хранения электротранспорта: – троллейбусные парки; – трамвайные депо							Р	Р	Р	Р						
16.3.3	Гаражи и автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей: – подземные; – полуподземные; – многоэтажные; – встроенные или встроенно-пристроенные	В	В	В	В	В	В	Р	Р	Р	Р			У		У	
16.3.4	Автостоянки и открытые стоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей	В	В	В	В	В	В	В	В	Р	Р	В	В	В	В		В
16.3.5	Авторемонтные и автосервисные предприятия	У	У	У	У	У	У	Р	Р	Р	Р			Р		У	
16.3.6	Предприятия автосервиса: – АЗС; – мойки	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р			Р		Р	
17	**Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации***																
17.1	Объекты электро-теплоснабжения																
17.1.1	Тепловые электроцентрали (ПГУ-ТЭЦ, ТЭЦ)								Р	Р							

* Сооружения инженерно-технической инфраструктуры могут включаться в иные территориальные зоны как основные разрешенные либо вспомогательные виды использования в соответствие с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
17.1.2	– котельные; – бойлерные; – центральные распределительные подстанции (ЦРП); – распределительные подстанции (РП); – трансформаторные подстанции (ТП); – линейные объекты (ЛЭП, кабели, теплотрассы, и т.д.)	В	В	В	В	В	В	Р	Р	Р	Р	В	В	В	В	В	В
17.2	Объекты водоснабжения, водоотведения: – резервуары для хранения воды; – насосные станции водоснабжения; – канализационные насосные станции; – локальные очистные сооружения; – линейные объекты (инженерные коммуникации водоснабжения, водоотведения)	В	В	В	В	В	В	Р	Р	Р	Р	В	В	В	В	В	В
17.3	Объекты газообеспечения: – газораспределительные станции (ГРС); – газораспределительные пункты (ГРП); – линейные объекты (инженерные коммуникации газоснабжения)	В	В	В	В	В	В	Р	Р	Р	Р	В	В	В	В	В	В
17.4	Объекты телефонизации и предприятия связи: – автоматические телефонные станции; – антенны и мачты сотовой радиорелейной и спутниковой связи	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	Р	В
18	Объекты сельскохозяйственного назначения																
18.1	Пашни, сенокосы, пастбища, сельскохозяйственные здания и сооружения, сельскохозяйственные объекты													Р			
18.2	Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.), постройки для содержания мелких животных	Р												Р			

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
19	Объекты рекреационного назначения																
19.1	Территории зеленых насаждений общего пользования: – парки; – скверы, сады, бульвары; – городские лесопарки; – некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха; – базы проката спортивно-рекреационного инвентаря; – водоемы; – пляжи; – водные спасательные станции											Р	Р				
19.2	Территории зеленых насаждений ограниченного пользования: – оранжереи; – питомники							Р	Р	Р	Р			Р		Р	
19.3	Территории зеленых насаждений ограниченного пользования: – ботанические сады; – зоопарки; – садово-парковые комплексы; – зимние сады; – тематические парки	Р	Р	Р	Р	Р	Р					Р	Р				
19.4	Территории зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны)							Р	Р	Р	Р					Р	
19.5	Объекты благоустройства внутримикрорайонного пользования: – детские площадки; – площадки для отдыха; – площадки для выгула собак; – некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха	Р	Р	Р	Р	Р	Р										

№	Наименование вида использования земельных участков и объектов капитального строительства	Ж-1	Ж-2	Ж-3	ОД-1	ОД-2	ОД-3	КП-1	П1	П-2	ИТ1	Р1	Р2	С-1	СП-1	СП-2	СП-3
19.6	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма: – санатории (без туберкулезных); – санатории-профилактории; – дома отдыха; – пансионаты; – базы отдыха предприятий, организаций; – туристические базы											Р					
20	Иные объекты																
20.1	Режимные объекты: – тюрьмы; – военные объекты																Р
20.2	Крематории														Р		
20.3	Кладбища, колумбарии														Р		
20.4	Мусоросжигательные заводы														Р		
20.5	Свалки ТБО														Р		
20.6	Скотомогильники														Р		

Условные обозначения к таблице:

Р	– основной вид разрешенного использования
У	– условно разрешенный вид использования
В	– вспомогательный вид разрешенного использования

Глава 14. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории г. Салавата

Статья 52. 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 2.

Предельные размеры земельных участков
и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Таблица 2

Обозначение зоны	Минимальная площадь (га)	Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	Минимальная ширина /глубина (м)	Максимальная высота здания (от уровня земли до конька кровли) (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Минимальный коэффициент озеленения (%)	Максимальная высота Оград (м)
Ж-1							
усадебные жилые дома	0,06	15	30	15	40	20	1,5
блокированные жилые дома	0,04	6	25	15	50	20	1,5
Ж-2	0,10	36	28	22	60	10	–
Ж-3	0,14	44	32	НР	60	10	–
ОД-1							
жилые дома	0,10	27	24	15	60	10	–
общественные объекты	0,20	42	24	15	80	10	1,5
ОД-2							
жилые дома	0,10	36	28	22	60	10	–
общественные объекты	0,10	36	28	22	70	10	1,5
ОД-3							
жилые дома	0,10	36	28	НР	60	10	–
общественные объекты	0,10	36	28	НР	70	10	1,5
КП-1	0,20	40	50	НР	50	30	2,0
П-1	0,50	60	80	НР	70	10	2,0
П-2	0,50	60	80	НР	70	30	2,0
ИТ-1	НР	НР	НР	НР	НР	20	НР

Обозначение зоны	Минимальная площадь (га)	Минимальная длина стороны по уличному фронту (м)	Минимальная ширина /глубина (м)	Максимальная высота здания (от уровня земли до конька кровли) (м)	Максимальный коэффициент застройки (%)	Минимальный коэффициент озеленения (%)	Максимальная высота Оград (м)
Р-1	1,00	НР	НР	НР	30	50	1,5
Р-2	0,02	НР	НР	НР	30	50	1,5
С-1	0,06	НР	НР	НР	30	50	2,0
СП -1	0,20	НР	НР	НР	НР	50	2,0
СП-2	1,00	НР	НР	НР	30	50	1,5
СП-3	0,20	НР	НР	НР	НР	50	2,0

НР – не регламентируется.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства определяются в составе документации по планировке территории.

Статья 53. Требования к территориям особого градостроительного контроля

1. К зонам особого градостроительного контроля (ГК) относятся территории г. Салавата, имеющие важное градостроительное значение, а именно:

– части территорий общественно-деловых центров городского и районного значения «ОД-2», «ОД-3»;

– территории вдоль транспортных магистралей общегородского значения;

– территории в пределах визуальных зон видимости на въездах в город.

2. При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства на территориях, перечисленных выше, устанавливаются высокие требования к качеству архитектурно-строительного проектирования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально-обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.

Схема границ зон особого градостроительного контроля представлена в приложении 4.

Статья 54. Требования к размещению автостоянок

1. Во всех территориальных зонах требуемое согласно СНиП 2.07.01-89* количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

2. На территориях общего пользования автостоянки допускается размещать при условии выполнения требований действующих нормативов по размещению инженерных коммуникаций и озеленения улиц.

Статья 55. 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 3.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные Градостроительным регламентом г. Салавата должны обеспечиваться значения уровней воздействия соответствующие меньшему значению из разрешенных в зонах по обе стороны границы.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия
на окружающую среду и человека в зависимости от назначения
территориальных зон

Таблица 3

Зона	**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	то же	1 ПДК	то же	Выпуск в городской коллектор с последующей очисткой на городских КОС
Ж-3	то же	то же	то же	то же
ОД-1	65	то же	то же	то же
ОД-2	65	то же	то же	то же
ОД-3	65	то же	то же	то же
КП-1	то же	то же	то же	то же
П-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
П-2	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 1 ПДУ	Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
ИТ-1	то же	0,8 ПДК	1 ПДУ	Нормативно очищенные стоки на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Р-1	то же	не нормируется	не нормируется	то же
Р-2	то же	0,8 ПДК	1 ПДУ	то же
С-1	то же	то же	то же	то же
СП-1	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 65	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ – 1 ПДУ	то же
СП-2	то же	0,8 ПДК	1 ПДУ	то же
СП-3	то же	то же	то же	то же

Глава 15. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории г. Салавата по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

Статья 56. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 71 и 73 настоящих Правил, определяется:

– градостроительными регламентами, определенными статьей 50 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 71 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

– ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам и иным зонам ограничений, обозначенным на карте статьи 73.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 71 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

– Водным кодексом Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006 г. (редакция от 14.07.2008 г.);

– Земельным кодексом Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001 г. (редакция от 22.07.2008 г.);

– Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

– Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

– Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

– СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

– ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.86 г. № 1790;

– Правилами охраны поверхностных вод, утвержденными первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 г.;

– СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;

– СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

– СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

– СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

– санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;

– санитарно-защитных зон, определенных проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;

– водоохранных зон, определенных проектом водоохранных зон рек и водоемов г. Салават;

– а также применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, и являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Дальнейшее использование и строительные изменения вышеуказанных объектов определяются статьей 7 главы 2 настоящих Правил.

4. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов

коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция);

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

5. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

– объекты для проживания людей;

– коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

– предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

– склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

– предприятия пищевых отраслей промышленности;

– оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

– комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

– спортивные сооружения;

– парки;

– образовательные и детские учреждения;

– лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 57. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов

1. Водоохранные зоны выделяются в целях:

– предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

– предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

– сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек и других водных объектов, устанавливаются:

– виды запрещенного использования;

– условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 8 настоящих Правил.

2.1. В границах водоохранных зон запрещается:

– использование сточных вод для удобрения почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

2.2. В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

– до десяти километров – в размере пятидесяти метров,

– от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,

– от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

4. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

4.1. В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 2.1 настоящей статьи ограничениями запрещается:

– распашка земель;

– размещение отвала размываемых грунтов;

– выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Статья 58. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов

1. Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов:

– первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения;

– второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

2.1. В границах I пояса зон санитарной охраны водозаборов запрещается:

– посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

– спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

2.2. В границах II пояса зон санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова (может производиться только при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора);

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

– расположение стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которые могут привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

– рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования;

– сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

2.3. В границах II пояса зон санитарной охраны водозаборов допускаются:

– рубки ухода и санитарные рубки леса;

– использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

2.4. В границах III пояса зон санитарной охраны водозаборов запрещается:

– выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

– бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова (может производиться только при обязательном согласовании с органами Роспотребнадзора);

– закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

2.5. В границах III пояса зон санитарной охраны водозаборов допускаются:

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных стоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органа Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

– все работы, в том числе добыча песка, гравия, донно-углубительные в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Статья 59. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса г. Салавата

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территории, входящих в структуру природного комплекса г. Салавата, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

– Градостроительным кодексом Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г., гл. II , ст. 9, ст. 14;

– СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

– СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;

– Лесным кодексом РФ № 200-ФЗ от 04.12.2006 г.;

– Водным кодексом Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г.

Перечень озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса, подлежащих воссозданию, сохранению и созданию на их основе парковых зон г. Салавата, представлен в таблице 4.

59.1. Ограничения на пойменных территориях

1. Пойменные территории – территории речной долины, затапливаемые в период высокой водности, формируемой в результате отложения наносов, переносимых потоком в ходе плановых деформаций речного русла.

2. Условия использования территории:

– полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории;

– пашни – при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями, земляное полотно магистральных железнодорожных и автомобильных дорог должно быть выполнено в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;

– скважины городского водозабора должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;

– опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно – технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

3. Пойменные территории отнесены к предохранным зонам водоохранных зон, определенных в соответствии с Водным кодексом и при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне:

– использование сточных вод для удобрения почв;

– размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

– осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие,

– а также, запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

59.2. Ограничения на территории рекреационных зон

Запрещено размещение всех видов объектов недвижимости, за исключением видов разрешенного использования земельных участков в рекреационных зонах «Р-2» , с учетом статьи 52 главы 13 части II настоящих Правил.

Перечень территорий зеленых насаждений общего пользования представлен в таблице 4.

Перечень территорий зеленых насаждений
общего пользования (садов, парков, лесопарков, скверов), расположенных
на территории г. Салавата

Таблица 4

№	Наименование	Местоположение	Площадь (га)
1	Сквер по ул. Пушкина	Расположен по ул. Пушкина на участке от ул. Богдана Хмельницкого до ул. Стахановской	0,8
2	Сквер у кинотеатра «Родина»	Расположен по ул. Горького на участке от ул. Первомайской до ул. Гафури	1,4
3	Сквер у здания городского отдела ЗАГС	Расположен по бул. Матросова на пересечении с ул. Пушкина	1
4	Сквер на Школьном переулке	Ограничен улицами Гагарина, Советская и Школьным переулком	2
5	Сквер у ДК Нефтехимик	Ограничен улицами Карла Маркса, Гагарина, пр. Нефтяников	1,5
6	Озелененная территория церкви св. Дмитрия	Ограничена улицами Вокзальная, Карла Маркса, Уфимская, Дзержинского	2,4
7	Озелененная территория бул. Космонавтов	Расположена по бул. Космонавтов на участке от ул. Ленина до ул. Островского	8
8	Территория ЦПКиО	Парк расположен по ул. Пархоменко	14,4
9	Озелененная территория ул. Октябрьской	Ограничена улицами Чекмарева, Октябрьская, пр. Нефтяников	0,5
10	Озелененная территория бул. Салавата Юлаева	Ограничена улицами Островского, Бочкарева, бул. Салавата Юлаева	4,3
11	Озелененная территория бул. Салавата Юлаева	Расположена по бул. Салавата Юлаева на участке от ул. Островского до ул. Губкина	5,6

59.3. 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-1» градостроительного регламента, с учетом статьи 53 Главы 13 Части II настоящих Правил.

Статья 60. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений стационарных техногенных источников

1. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) – специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативам, а для предприятий I, II класса – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.

2. Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект СЗЗ с целью обоснования размера, мероприятий по уменьшению вредного воздействия на окружающую среду, решению вопросов переселения населения из существующей жилой застройки, находящейся в пределах СЗЗ, 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.

3.1. В границах СЗЗ запрещено размещение и организация:

– жилой застройки всех типов, включая размещение отдельных жилых домов;

– ландшафтно-рекреационных зон и зон отдыха;

– территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а так же другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;

– 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.

3.2. В границах СЗЗ разрешено размещение и организация:

– нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), зданий управления, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий, поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;

– бань и прачечных;

– объектов торговли и общественного питания;

– мотелей, гостиниц;

– гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта;

– пожарных депо, местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения;

– автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей.

4. В СЗЗ 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.

5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Статья 63. Ограничения на территории санитарно-защитных зон кладбищ

В границах СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений ритуального назначения запрещается: строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

Статья 61. Ограничения на территории зон шумового дискомфорта городских и внешних автодорог, на территории санитарно-защитных зон железнодорожного транспорта, магистральных трубопроводов

1. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, метрополитена, гаражей и автостоянок устанавливается санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на

основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

2. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

3. Железнодорожные пути следует отделять от жилой застройки городов и поселков санитарно-защитной зоной шириной 100 м, считая от красной линии до оси крайнего пути. При размещении железных дорог в выемке, глубиной не менее 4 м, или при осуществлении специальных шумозащитных мероприятий ширина санитарно-защитной зоны может быть уменьшена, но не более чем на 50 м.

4. Ширину санитарно-защитной зоны от территории зоны шумового дискомфорта до границ садовых участков допускается принимать равной 50 м.

5. При расположении железнодорожных путей на насыпи высотой более 2 м, расстояние от оси пути до сооружений, не связанных с эксплуатацией, по условиям безопасности в случае аварии должно быть не менее 50 м.

6. Не менее 50% ширины санитарно-защитной зоны должно иметь зеленые насаждения.

7. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

Статья 62. Ограничения на территории СЗЗ источников электромагнитного излучения

1. В целях защиты населения от воздействия электрического поля воздушных линий электропередачи напряжением 330 кВ и выше переменного тока промышленной частоты (ВЛ) устанавливаются СЗЗ. СЗЗ ВЛ является территория вдоль трассы ВЛ, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

При напряженности электрического поля выше 1 кВ/м должны быть приняты меры по исключению воздействия на человека ощутимых электрических разрядов и токов стекания:

– удаление жилой застройки от ВЛ;

– применение экранирующих устройств и других средств снижения напряженности электрического поля.

1.1. На территории СЗЗ 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 территория предприятия, расширение промышленной площадки;

– коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

1.2. На территории СЗЗ источников электромагнитного излучения разрешается размещение жилых зданий и приусадебных участков в санитарно-защитных зонах действующих ВЛ напряжением 330–500 кВ при условии снижения напряженности электрического поля внутри жилых зданий и на открытой территории до значений, не превышающих предельно-допустимых уровней.

Статья 63. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений 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;

– реконструкция и техническое перевооружение действующих объектов разрешается при условии сокращения на них выбросов в атмосферу до предельно допустимых выбросов (ПДВ);

– размещение, проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию объектов, если в составе выбросов присутствуют вещества, не имеющие утвержденных уровней ПДК (предельно-допустимая концентрация) или ОБУВ (ориентировочно безопасный уровень воздействия).

Глава 16. Градостроительная деятельность на территориях г. Салавата, на которые действие градостроительного регламента не распространяется

Статья 64. Общие положения

На территории г. Салавата выделены территории, на которые действие регламента не распространяется. К ним относятся территории:

– общего пользования (площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, закрытые водоемы, пляжи) (статьи 29, 68, 61.2.);

– линейных объектов (инженерные коммуникации, линии электропередач, линии связи, магистральные трубопроводы, железнодорожные линии) (статья 69);

– предоставленные для добычи полезных ископаемых (статья 70).

Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях общего пользования

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления г. Салавата, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Салавата может допускаться размещение следующих объектов:

– транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

– автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

– попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания);

– вспомогательных сооружений набережных (причалы, иные сооружения).

3. В пределах территории скверов, парков, садов, бульваров, расположенных в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Салавата может допускаться размещение следующих объектов:

– малых архитектурных форм и элементов благоустройства территории (фонтаны, бассейны, лестницы, пандусы, подпорные стенки, беседки, светильники и др.);

– видовых и игровых площадок, памятников, монументов, скульптурных композиций, мемориалов, декоративно-монументального искусства;

– киосков, лотков, временных павильонов розничной торговли, обслуживания и общественного питания;

– площадок для выгула собак;

– общественных туалетов.

4. В пределах территории пляжей, расположенных в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления г. Салавата может допускаться размещение следующих объектов:

– спортплощадок, теннисных кортов, детских игровых площадок;

– пунктов первой медицинской помощи, опорных пунктов милиции;

– лодочных станций, пунктов проката игрового и спортивного инвентаря;

– предприятий общественного питания и объектов мелкорозничной торговли во временных сооружениях сезонной эксплуатации, рассчитанных на малый поток посетителей (киоски, павильоны, палатки);

– площадок для кратковременной парковки автотранспорта;

– кабин для переодевания, душевых кабин;

– общественных туалетов.

Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях линейных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории г. Салавата, на которые действия регламента не распространяется в части территорий линейных объектов, изложены в статье 64 настоящих Правил. Список нормативной документации, в соответствии с которой разработаны ограничения, приведен в статье 58.

Статья 67. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территориях, предоставленных для добычи полезных ископаемых

Использование и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории г. Салавата, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется в части территорий, предоставленных для добычи полезных

ископаемых, устанавливаются в соответствии с Федеральным законом ФЗ № 27 от 03.03.1995 г. «О недрах».

Застройка земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, запрещается, кроме случаев, установленных законом «О недрах».

ЧАСТЬ III. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ Г. САЛАВАТА

Глава 17. Карты градостроительного зонирования территории г. Салавата

Статья 68. Карта градостроительного зонирования территории в части границ территориальных зон

Карта градостроительного зонирования территории г. Салавата в части границ территориальных зон (в соответствии с положениями статьи 52 настоящих Правил) представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы следующих территориальных зон:

1. Жилые зоны – Ж-1 ÷ Ж-3.
2. Общественно-деловые зоны – ОД-1 ÷ ОД-3.
3. Коммерческо-производственная зона – КП-1.
4. Производственные зоны – П-1÷П-2.
5. Зона инженерной и транспортной инфраструктур – ИТ-1.
6. Рекреационные зоны – Р-1÷Р-2.
7. Зона сельскохозяйственного использования – С-1.
8. Зоны специального назначения – СП-1÷СП-3.

Статья 69. Границы территориальных зон

Описание границ территориальных зон к карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон не приводится. Карта границ территориальных зон г. Салавата представлена в виде картографического документа (см. приложение 1).

Статья 70. Карты градостроительного зонирования территории в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Карты границ зон с особыми условиями использования территории г. Салавата по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям представлены в форме картографических документов, прилагаемых к части III, являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил.

2. На картах зон с особыми условиями использования территории, входящих в состав карты градостроительного зонирования территории г. Салавата отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

3. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки г. Салавата.

4. Карты границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям представлены в объеме следующих картографических документов:

– Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Салават Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Санитарно-защитные зоны техногенных, стационарных, динамических источников, линейных сооружений (приложение 2).

– Карта градостроительного зонирования территории городского округа город Салават Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Водоохранные зоны, зоны охраны водозаборов, территории затопления, зоны охраны естественных ландшафтов (приложение 3).

Статья 71. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территории

На картах зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав карты градостроительного зонирования территории г. Салавата отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

1. Зоны охраны водоемов.
2. Зоны санитарной охраны водозаборов.
3. Зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса г. Салавата.
4. Зоны ограничений от техногенных динамических источников.
5. Санитарно-защитные зоны стационарных техногенных источников.
6. Зоны ограничений от линейных сооружений.

В составе зон охраны водоемов отображены следующие зоны:

– «ПР» – прибрежные защитные полосы.
– «ВД» – водоохранные зоны.

В составе зон санитарной охраны водозаборов отображены следующие зоны:

– «ВЗ-I» – I пояс санитарной охраны водозаборов р. Белой.
– «ВЗ-II» – II пояс санитарной охраны водозаборов р. Белой.
– «ВЗ-III» – III пояс санитарной охраны водозаборов р. Белой.

В составе зон естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса г. Салават, отражены следующие зоны:

– «ПТ» – пойменные территории.
– «НЗ» – зона зеленых насаждений общего пользования.
– «РО» – рекреационно-оздоровительная зона.

В составе зон ограничений от динамических техногенных источников отображены следующие зоны:

– «ВШ» – шумового дискомфорта от электро- и автомобильного транспорта на основных магистралях города.

В составе санитарно-защитных зон стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

– «СЗ-С» – санитарно-защитная зона Северной промышленной зоны.
– «СЗ-Ю» – санитарно-защитная зона Южной промышленной зоны.
– «СЗ-О» – санитарно-защитные зоны отдельно расположенных предприятий и групп предприятий.
– «СЗ-К» – санитарно-защитные зоны кладбищ.
– «СЗ-СНОС» – санитарно-защитная зона ОАО »Салаватнефтеоргсинтез».

В составе зон ограничений от линейных сооружений отображены следующие зоны:

– «ЖД» – санитарно-защитная зона от железнодорожной магистрали.
– «СР-ГАЗ» – санитарные разрывы от магистральных газопроводов.
– «СР-ЛЭП» – санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередачи.
– «СР-продуктопровод» – санитарные разрывы от продуктопроводов.

Перечень объектов и предприятий,
формирующих границы санитарно-защитных зон

Таблица 5

№ на плане	Наименование объекта, предприятия	Класс опасности	Размер СЗЗ (м)
1	ОАО «Салаватгидромаш», ул. Индустриальная, 5	IV	100
2	ОАО «Салаватский оптико-механический завод», ул. Индустриальная	IV	100
3	ОАО «Салаватстекло», ул. Индустриальная, 18	II	500
4	ООО «Пусконаладка», АГНС в р-не АЗС № 226 ОАО »Башкирнефтепродукт»	IV	100
5	ОАО «Башкирнефтепродукт», АЗС № 62	IV	100
6	МУП «Салаватское трамвайное управление», ул. Уфимская, 41а	IV	100
7	ООО «Мария» (оптовый рынок), ул. Б.Хмельницкого, 1	V	50
8	ЗАО «Нефтепереработчик», АЗС «Юбилейная»	IV	100
9	ОАО Салаватская швейная фирма «Содис-Стиль», ул. Северная, 14	IV	100
10	ООО «Спецавтохозяйство» (производственная база), ул. Северная, 15	IV	100
11	СПАТП ГУП «Башавтотранс», б. Монтажников, 2	III	300
12	ООО «Алтын», АЗС на перекрестке ул. Нуриманова и ул. Первомайская	IV	100
13	ЗАО «Салават-2 Востокнефтезаводмонтаж», ул. Нуриманова, 18	IV	100
14	ООО «Механизатор», ДО ОАО «Салаватстрой», ул. Чапаева	IV	100
15	ОАО «Газ-сервис», филиал «Салаватгаз», производственная база, ул. Пугачева, 29; ул. Чапаева, 67	IV	100
16	Майонезный цех, ул. Нуриманова, ул. Зеленая, ул. Первомайская	V	50
17	ООО «Салаватский пищевик» Хлебзавод № 1, ул. Зеленая, 1	IV	100
18	Салаватский РТС ООО «БашРТС», Пугачева, 29	IV	100

№ на плане	Наименование объекта, предприятия	Класс опасности	Размер СЗЗ (м)
19	ООО «Салаватэлектромонтаж» ОАО «БЭМ», ул. Нуриманова, 21	IV	100
20	ООО «Строительно-транспортное предприятие» (МУП «АРДС»), ул. Строителей, 49	IV	100
21	ООО «Арт-сервис», ул. Индустриальная, 7в	IV	100
22	Салаватское отделение «ЭСКБ-Юг» ООО «Энергетическая компания», ул. Б.Хмельницкого, 53	V	50
23	Салаватский ГУЗ – филиал ОАО «Башинформсвязь», Октябрьская	V	50
24	ЗАО «Нефтепереработчик», АЗС-2, ул. Губкина, 2г	V	50
25	ЗАО «Нефтепереработчик», АЗС-3, бул. Космонавтов, 1а	V	50
26	ДП «Салаватмежрайкоммунводоканал», ул. Уфимская, 37	IV	100
27	МУП «Флора», ул. Северная, 27	IV	100
28	МУП «Электрических сетей г. Салавата», ул. Северная, 1	V	50
29	Котельный цех № 10 Салаватский РТС ООО «БашРТС», ул. Индустриальная, 25	III	300
30	ГУ «Управление Пенсионного фонда РФ г. Салават», ул. Карла Маркса, 10	V	50
31	Инспекция Федеральной налоговой службы г. Салават, ул. Ленина, 11	V	50
32	ООО «Агидель-Спутник», ул. Колхозная, 22	V	50
33	ООО «Домоуправление № 9», ул. Ленина, 62а	IV	100
34	ООО «СОПР+», Северная, 16	IV	100
35	МП «Салаватская городская прачечная», ул. Северная, 22	IV	100
36	ОАО «Газ-Сервис», филиал «Салаватгаз», Подземметалзащита, ул. Северная, ул. Чапаева	IV	100
37	МУП ТСК «Городской рынок» г. Салавата, ул. Колхозная, 9/1	V	50
38	ООО «Энерготехсервис-Салават», ул. Уфимская, 23	IV	100
39	ООО «Южуралмебель», ул. Нуриманова	IV	100
40	ОАО «Салаватский ЖБЗ», ул. Якупова, 1	III	300
41	ОАО «Двигательмонтаж», Салават-6, ст. Южная-2	IV	100
42	ОАО «Салаватнефтемаш», ул. Молодогвардейцев, 26	II	500
43	ОАО «Салаватский экспериментальный механический завод», Салават-6	IV	100
44	Салаватский филиал ОАО «Башкирнефтепродукт», ул. Нуриманова, 1	IV	100
45	Салаватская ТЭЦ ООО «Башкирская генерирующая компания», Салават-6	III	300
46	Ново-Салаватская ТЭЦ ООО «Башкирская генерирующая компания», Салават-6	III	300
47	Салаватский участок «Управления Механизации «Востокнефтезаводмонтаж», Севернее РМЗ СНОС	IV	100
48	Свалка ТБО ООО «Спецавтохозяйство»	I	1000
49	Салаватский филиал ОАО «Башкирнефтепродукт», АЗС № 63, ул. Первомайская, 48	IV	100
50	Салаватский филиал ОАО «Башкирнефтепродукт», АЗС № 61, ул. Нуриманова, 1	IV	100
51	ООО «Народные заправки», АЗС № 13 «Промышленная», ул. Зеленая, 9	IV	100
52	ОАО «Салаватстекло», полигон захоронения инертных отходов	III	300
53	ОАО «Салаватский завод теплоизоляционных изделий Термостепс», ул. Нефтезаводская, 10	III	300
54	АБЗ ООО «Спецавтохозяйство»	II	500

№ на плане	Наименование объекта, предприятия	Класс опасности	Размер СЗЗ (м)
55	ООО «Башэлектроремонт – Салават», ул. Молодогвардейцев, 18а	IV	100
56	ООО «Автотранспортная база № 5», ул. Молодогвардейцев, 14	IV	100
57	ОАО «Теплоизоляция», ул. Нуриманова, 2а	IV	100
58	ЗАО «Управление механизации ВНЗМ», в районе УМ-5 ТСО "Башстрой»	IV	100
59	ОАО «Газ-сервис», Салаватгаз. Газонаполнительная станция, ул. Зеленая, 8	IV	100
60	ООО «Битум»	нет данных	1000
61	ООО СПКП «Жилпромстрой», ул. Зеленая, 2	IV	100
62	ЛПДС «Салават» Туймазинского НУ ОАО «Уралсибнефтепровод», северная промзона	III	300
63	ЛПДС «Салават» Уфимского ПО ОАО «Уралтранснефтепродукт», северная промзона	III	300
64	ООО «Трест Салаватстрой», СУ-1, СУ-2, СУ-3	VI	100
65	ОАО «СНОС», ЗСМиК	II	500
66	Карьер	III	300
67	ОАО «Салаватнефтеоргсинтез»		3000
68	Завод металлических конструкций АО «ВНЗМ»	VI	100
69	ОАО «Салаватнефтеоргсинтез», очистные сооружения		3000
70	ООО НГДУ «Ишимбайнефть», в районе ДОКа	III	300
71, 77	Кладбища	II	500
72–76	Кладбища закрытые	V	50
78	Салаватский участок Управления механизации «Востокнефтезаводмонтаж»	IV	100

Статья 72. Электронная база данных градостроительного зонирования территории

Материалы настоящих Правил подлежат включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности г. Салавата, а материалы в виде тематических карт базы данных – в автоматизированную систему обеспечения градостроительной деятельности (АИС ОГД) в течение 14 дней с момента утверждения.

Перечень тематических карт электронной базы данных градостроительного зонирования территории:

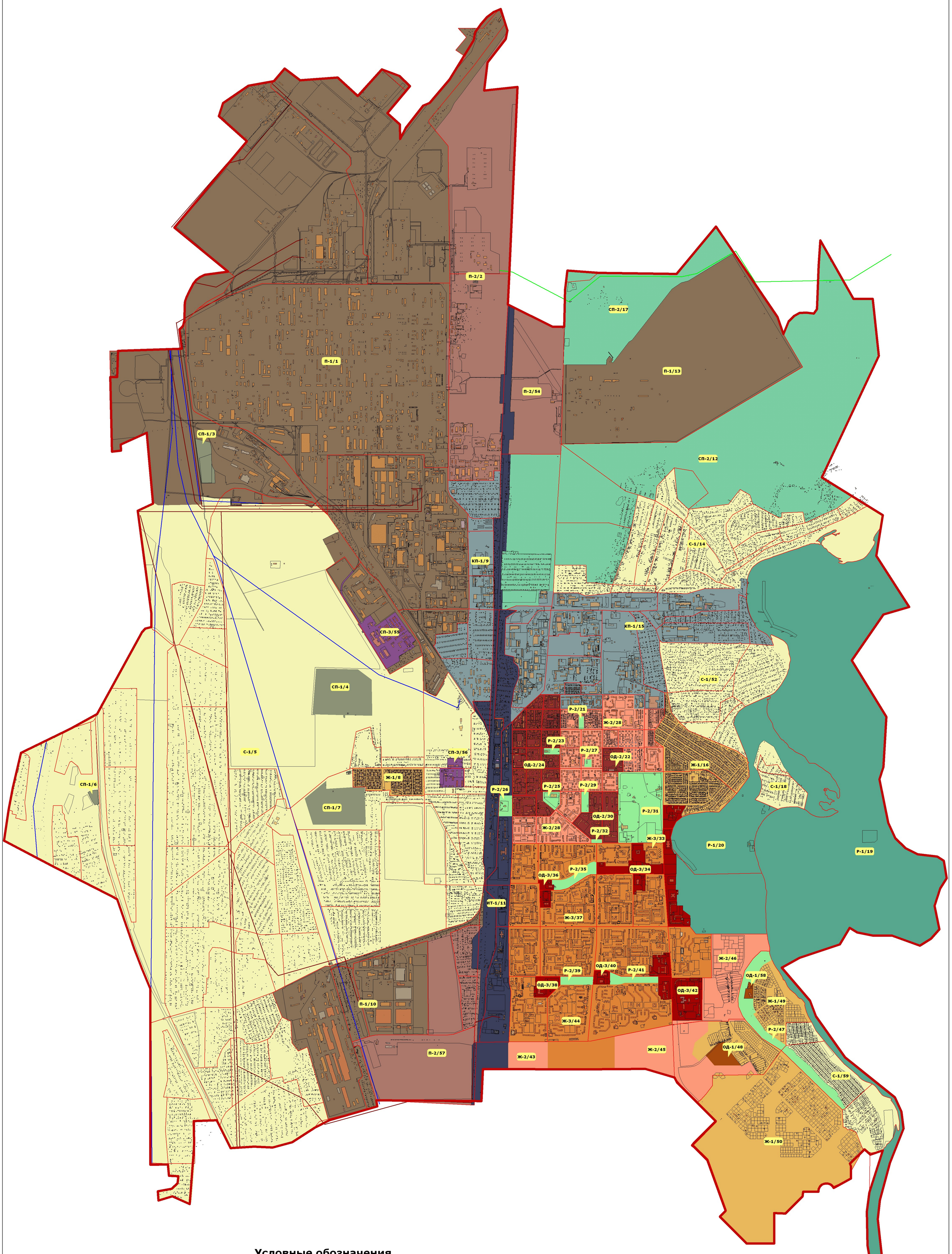
- Гр_рег. Территориальные зоны г. Салавата.
- Гр_рег. Зона особого градостроительного контроля.
- Гр_рег. Санитарно-защитные зоны стационарных техногенных источников, источники загрязнения.
- Гр_рег. Зоны ограничений от линейных сооружений (ЖД, магистральные ЛЭП, продуктопроводы).
- Гр_рег. Зоны ограничений от динамических источников.
- Гр_рег. Охранные зоны водоемов, водозаборов, естественных ландшафтов, зона затопления 1%-й обеспеченности.
- Зеленые насаждения.
- Водные объекты, водозаборы.
- Садоводства.
- Граница г. Салавата.
- Предложение по разработке красных линий.
- Кадастровая карта (границы кадастровых кварталов и земельных участков).
- Проекты новых районов строительства.
- Здания, строения.
- Улицы, внутриквартальные проезды.
- ЖД и трамвайные пути.

Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан

Приложение 1

Карта градостроительного зонирования территории

RAMBOLL
Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе



Условные обозначения

Жилые зоны

- **Ж-1** Зона застройки усадебными, блокированными жилыми домами с приквартирными участками (высотой до 3-х этажей)
- **Ж-2** Зона застройки многоквартирными жилыми домами от 2-х до 4-ти этажей
- **Ж-3** Зона застройки многоквартирными жилыми домами от 5-ти этажей и выше

Общественно-деловые зоны

- **ОД-1** Зона формирования локальных центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций районного уровня
- **ОД-2** Зона административно-деловых, общественных, культурных и обслуживающих видов использования в сочетании с жилой застройкой ограниченной этажности
- **ОД-3** Зона административно-деловых, общественных, культурных и обслуживающих видов использования в сочетании с жилой застройкой

Рекреационные зоны

- **Р-1** Зона сохранения природного ландшафта, размещения учреждений рекреационно-оздоровительного назначения, отдыха и досуга населения
- **Р-2** Зона кратковременного отдыха, спорта и досуга населения на территориях зеленых насаждений общего пользования

Зона сельскохозяйственного использования

- **С-1** Зона всех видов сельскохозяйственной деятельности

Производственные зоны

- **П-1** Зона размещения промышленных и коммунальных предприятий I-V классов опасности
- **П-2** Зона размещения промышленных и коммунальных предприятий III-V классов опасности

Коммунально-производственная зона

- **КП-1** Зона объектов, сочетающих коммунальные и производственные виды деятельности

Зона инженерной и транспортной инфраструктур

- **ИТ-1** Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны специального назначения

- **СП-1** Зона размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, объектов размещения отходов потребления и иных объектов
- **СП-2** Зона территорий зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны и др.)
- **СП-3** Зона режимных объектов

Граница г. Салават

Границы кадастровых кварталов

Ж-3/37 Номер территориальной зоны

Водоемы

Границы земельных участков

М 1:10000
в 1 см - 100 м

					НК-С14-00-ПП33
					Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Дата	
Разраб.	Ярмаш				Карта градостроительного зонирования территории. М 1:10000
Рег. дата	Ярмаш				
Нач. отд.	Ярмаш				
Нач. отд.	Ярмаш				
Н. контроль	Ярмаш				

Стадия	Лист	Листов
11	1	4

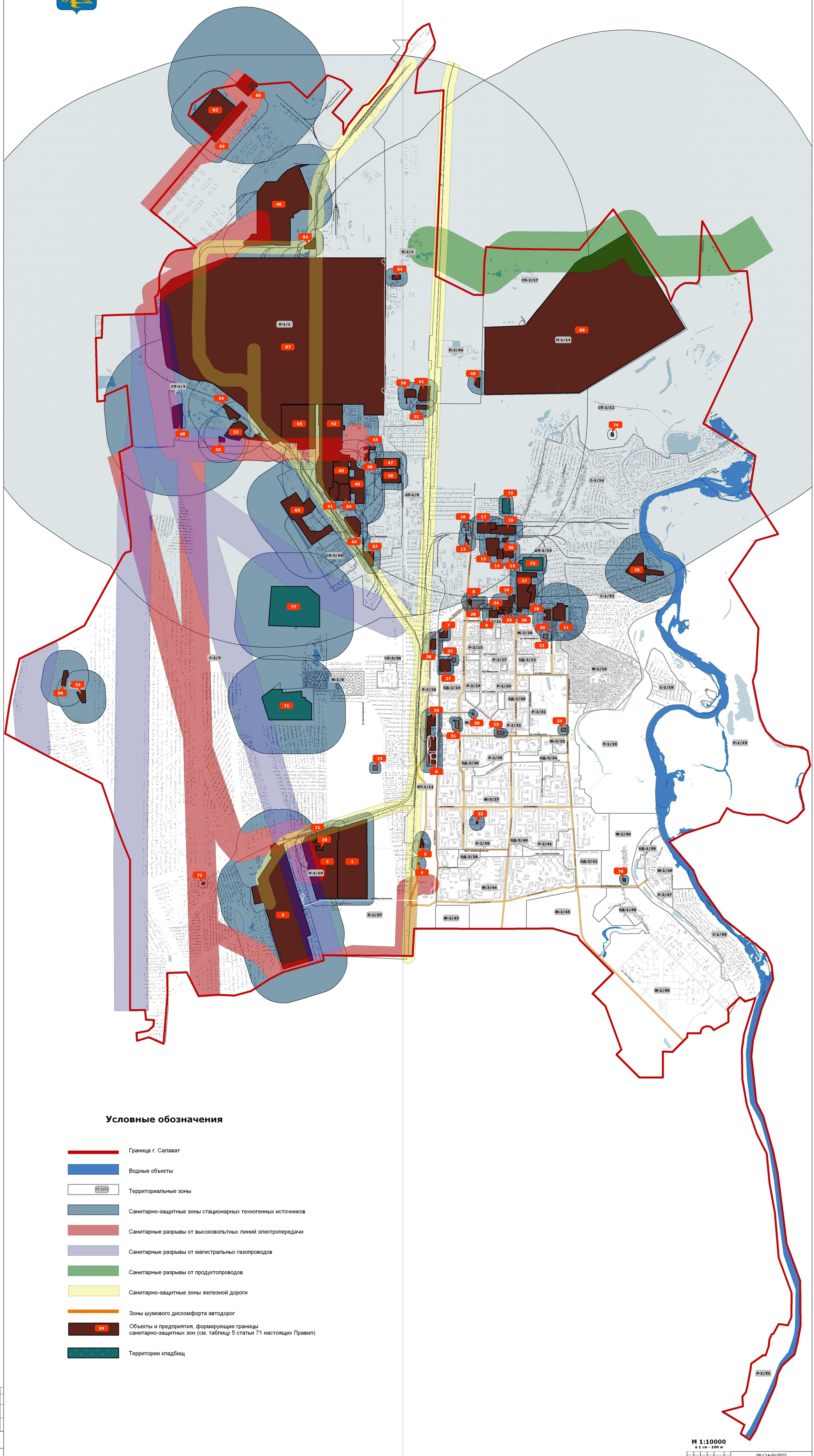
RAMBOLL
Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе

Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан

Приложение 2

Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Санитарно-защитные зоны техногенных стационарных и динамических источников, линейных сооружений

RAMBOLL
Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе



Условные обозначения

- Граница г. Салават
- Водные объекты
- Территориальные зоны (например: ИТ-1/11)
- Санитарно-защитные зоны стационарных техногенных источников
- Санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередачи
- Санитарные разрывы от магистральных газопроводов
- Санитарные разрывы от продуктопроводов
- Санитарно-защитные зоны железной дороги
- Зоны шумового дискомфорта автодорог
- 89 — Объекты и предприятия, формирующие границы санитарно-защитных зон (см. таблицу 5 статьи 71 настоящих Правил)
- Территории кладбищ

М 1:10000
в 1 см - 100 м

						НК-С14-00-ПЗ33	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан	
Рук. проекта	Кривова						
Нач. отд.	Ростовцев					Стадия	Лист	Листов
Разраб.	Шабалина					П	2	
Н. контр.	Кривова					Санитарно-защитные зоны техногенных стационарных и динамических источников, линейных сооружений. М. 1:10000	
						RAMBOLL	

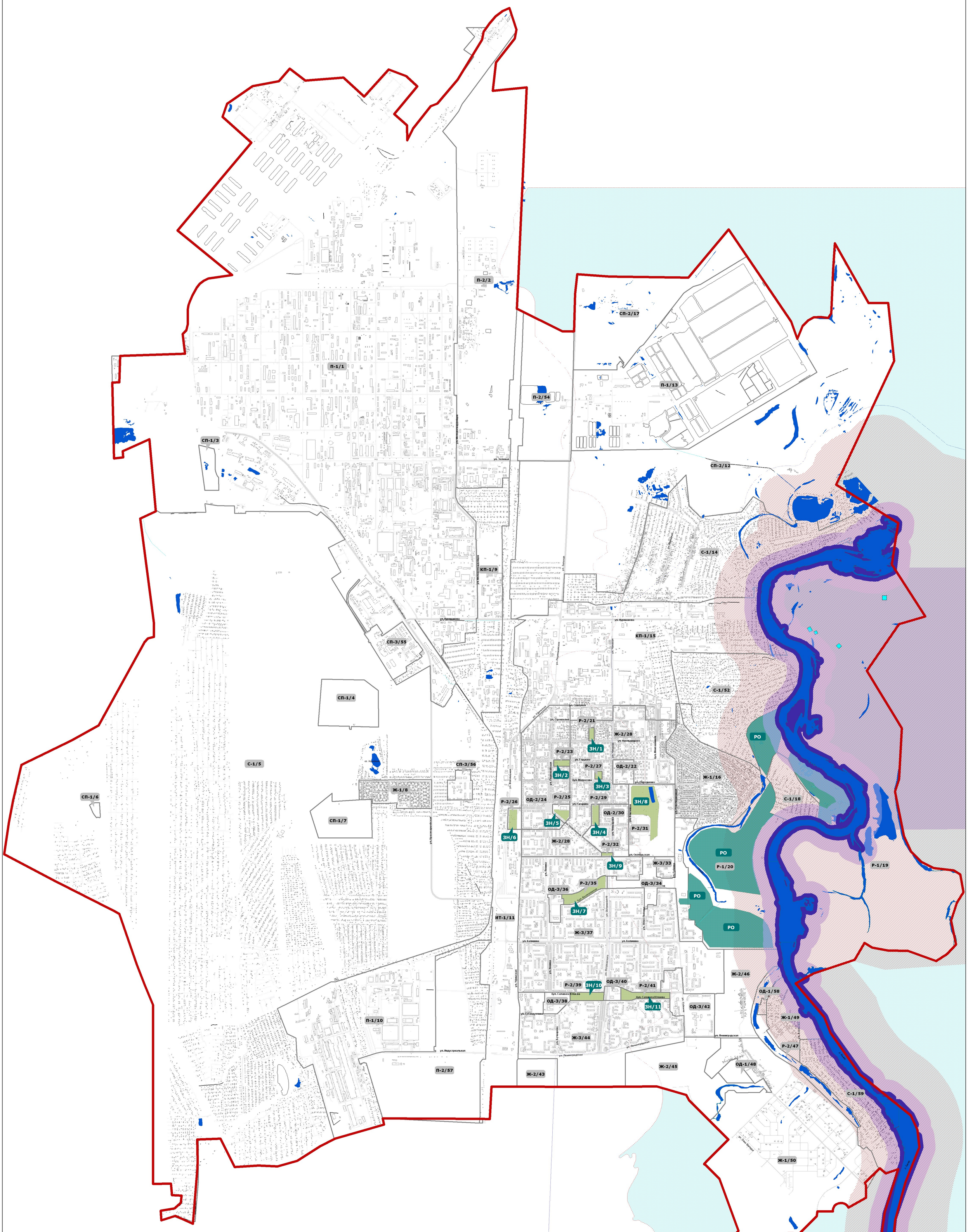
Копировал
Формат А1

Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан

Приложение 3

Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Водоохранные зоны, зоны охраны водозаборов, территории затопления

RAMBOLL
Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе



Условные обозначения

- Граница г. Салават
- Водные объекты
- Территориальные зоны (ИТ-1/11)
- Водоохранные зоны рек
- Прибрежные защитные полосы водоемов
- Территория водозабора
- Второй пояс санитарной охраны водозаборов
- Третий пояс санитарной охраны водозаборов
- Зона затопления 1%-й обеспеченности
- Территории зеленых насаждений общего пользования (ЗН/1)
- Рекреационно-оздоровительные зоны (РО)

М 1:10000
в 1 см - 100 м

								НК-С14-00-ПЛЗЗ	
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Кравцова					Карта зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям. Водоохранные зоны, зоны охраны водозаборов, территории затопления	Стадия	Лист	Листов
Проверил	Кравцова						П	1	
Нач. отд.	Мухаметов								
Нач. отд.	Кузнецов								
Н. контр.	Кравцова								

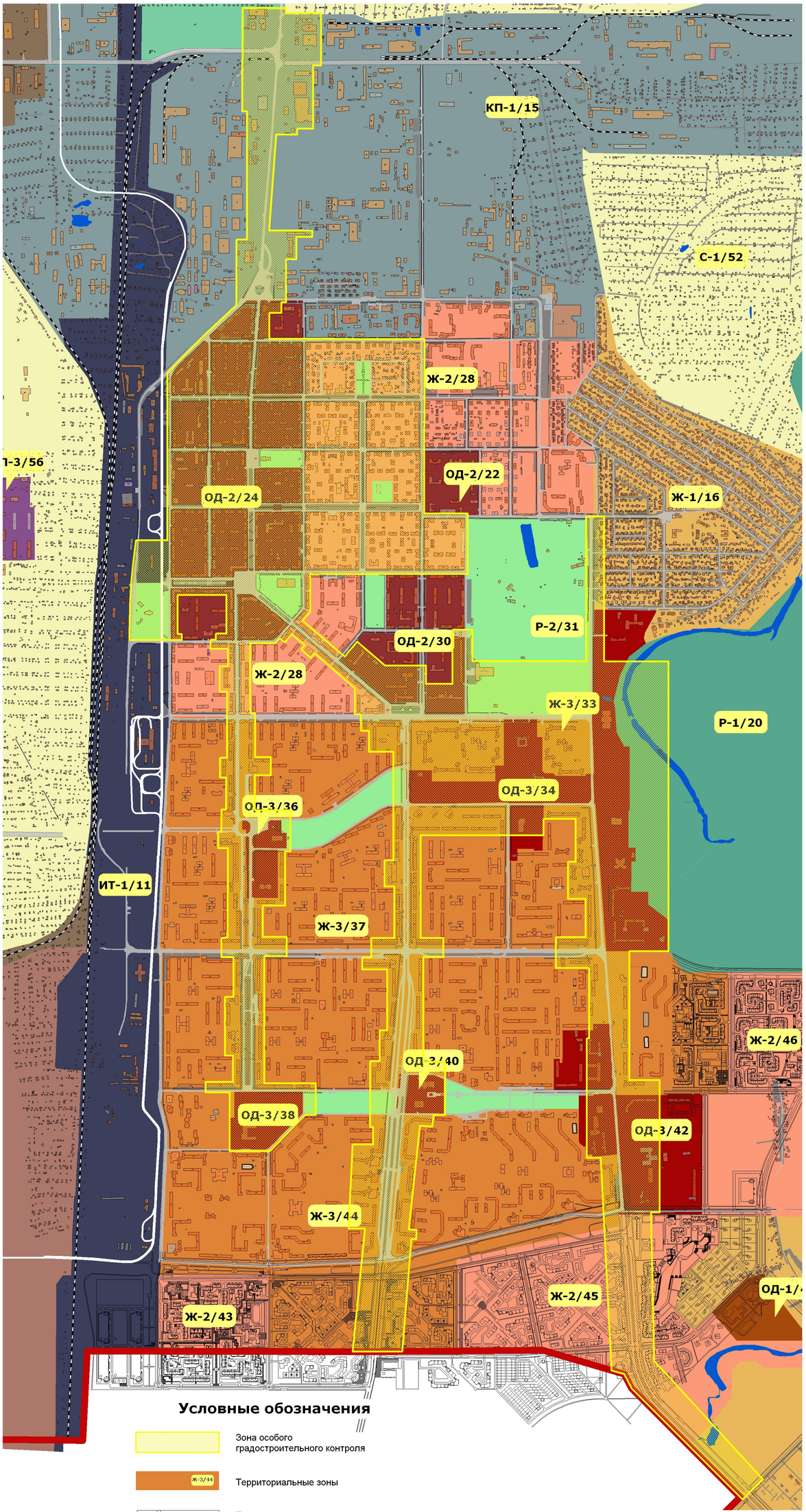
Формат А0 "Рамболь" в г.Уфе

Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан

Карта зон особого градостроительного контроля

Приложение 4

RAMBOLL
Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе



Условные обозначения

- Зона особого градостроительного контроля
- Ж-3/44 — Территориальные зоны
- Территории нового строительства
- Городская черта

М 1:5000
в 1 см - 50 м

						МК-С14-00-ППЗЗ
Изм.	Кол.уч.	Лист	Подп.	Подп.	Дата	Правила землепользования и застройки ГО г. Салават Республики Башкортостан
Директор	Бриллиантов				2.09.14	Карта зон особого градостроительного контроля
Рук.проекта	Галиева					Стадия: П; Лист: 4; Листов:
Вед. арх.	Бикиниева					
Вед. спец.	Костенко					RAMBOLL
Н. контроль	Галиева					Филиал ЗАО "Рамболь" в г. Уфе