Приложение

к решению Совета городского

округа город Салават

Республики Башкортостан

от «\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_2020 №\_\_\_\_\_

**Преамбула**

Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее по тексту – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа город Салават, генеральным планом городского округа город Салават Республики Башкортостан, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан Республики Башкортостан.

При возможных последующих изменениях и поправках в Федеральные законы, настоящие Правила действуют в части, не противоречащей федеральному законодательству и иным нормативным правовым актам.

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

Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

Понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки городского округа город Салават, используются в значениях, указанных в Градостроительном кодексе Российской Федерации.

Статья 1.2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Настоящие правила землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском округе городе Салават Республики Башкортостан 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 равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом городского округа город Салават Республики Башкортостан, Генеральным планом городского округа город Салават Республики Башкортостан, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического, градостроительного развития территорий и порядок регулирования землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан.

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

- о регулировании землепользования и застройки территории городского округа город Салават Республики Башкортостан органами местного самоуправления;

- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- о подготовке документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- о порядке внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан.

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

- создание условий для устойчивого развития территории городского округа город Салават на основе Генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан, для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- 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;

- 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;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участие в принятии решений по вопросам развития территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

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

4. Порядок землепользования и застройки городского округа город Салават определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на карте градостроительного зонирования ([раздел II](#P743) Правил). В соответствии с ним территория городского округа город Салават Республики Башкортостан разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент ([раздел III](#P2107) Правил).

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

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

7. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

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

- проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

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

- согласованию проектной документации;

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

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

8. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

- иными нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

9. Настоящие Правила включают в себя [I](#P53), [II](#P743), [III](#P2107) разделы:

[Раздел I](#P53). Порядок применения правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан и внесения в них изменений.

[Раздел II](#P743). Карта градостроительного зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан. Карты градостроительного зонирования в части зон с особыми условиями использования территории

[Раздел III](#P2107). Градостроительные регламенты.

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

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

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

- при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, подготавливаемых в порядке, установленном в [главе 4 раздела I](#P408) настоящих Правил;

- при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в [главе 3 раздела I](#P382) настоящих Правил;

- при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в [главе 8 раздела I](#P730) настоящих Правил.

12. Указанные в [главе 1 раздела I](#P57) Правил виды деятельности могут осуществляться Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, подведомственными ей и ее структурным подразделениям, организациями и предприятиями в части земель, находящихся в распоряжении городского округа город Салават Республики Башкортостан;

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

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

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственной мощности, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);

- реставрация зданий и сооружений;

- текущий ремонт зданий и сооружений;

- внутренние перепланировки;

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

- строительство временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;

- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

14. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории городского округа город Салават Республики Башкортостан обеспечивается Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан:

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории городского округа город Салават Республики Башкортостан;

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

- при проверке, подготовленной на основании постановления Администрации городского округа город Салават документации по планировке и межеванию территории, на соответствие установленных законодательством требованиям;

- при утверждении документации по планировке и межеванию территории;

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

- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на строительство;

- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации;

- при выдаче уведомлений о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

- при выдаче уведомления об окончании строительства.

15. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются действующим федеральным законодательством, а также регламентируются положениями, утверждаемыми решениями Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан, а до их утверждения - временными положениями, утвержденными постановлениями главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, в развитие настоящих Правил.

Статья 1.3. Градостроительные регламенты и их применение

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

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

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

- расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) городского округа город Салават, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- расположенных в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

4. Порядок использования земель городского округа город Салават Республики Башкортостан определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах:

1) территориальные зоны - на карте градостроительного зонирования территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, где отображаются границы и кодовые обозначения зон;

2) зоны с особыми условиями территории;

а) санитарно-защитные зоны;

б) водоохранные зоны;

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

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

5. Для каждой из территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории настоящими Правилами установлен градостроительный регламент по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. 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.

7. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух и более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

8. 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.

9. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются или планируются к размещению объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- административными границами городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- границами внутригородских административно-территориальных образований, микрорайонов;

- естественными границами природных объектов;

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

10. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон Генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования.

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

11. 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

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

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

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

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

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные настоящими Правилами, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в настоящие Правила.

13. На картах зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 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 настоящих Правилах.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в настоящих Правилах.

14. Для земельного участка или объектов капитального строительства, расположенных в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) может быть указана возможность установления Администрацией городского округа город Салават дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

15. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (в случаях, когда земельный участок или объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений);

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

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

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

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

16.2. Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний (общественных обсуждений).

16.3. 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.

17. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбирают и меняют вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенный как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования и предоставляет градостроительное заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, установленные настоящими Правилами.

18. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

а) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

б) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

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

2) В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами б](#P194)) - [г) пункта 1](#P196)) настоящей части настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению (в таблицах градостроительных регламентов указывается прочерк).

3) Наряду с указанными в [пунктах б](#P194)) - [г) пункта 1](#P196)) настоящей части настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4) Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [пункте 1](#P192)) настоящей части размеры и параметры, их сочетания.

5) Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

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

19. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей документам Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

20. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

20.1. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

23. Условно разрешенный вид использования земельного участка (объекта капитального строительства) означает, что для его применения необходимо получение соответствующего решения главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, принятого в соответствии со ст. 39 Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

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

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

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

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила в соответствии с [главой 6 раздела I](#P512) настоящих Правил.

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

Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в средствах массовой информации;

- размещения настоящих Правил в сети Интернет на официальном сайте;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городском округе город Салават;

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

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

Статья 1.5. Действие Правил по отношению к Генеральному плану городского округа город Салават Республики Башкортостан, иным документам территориального планирования, документации по планировке территории, утверждаемой главой Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, иной документации по планировке территории

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

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

2. После введения в действие настоящих Правил при осуществлении градостроительного зонирования Администрация городского округа город Салават, комиссия по подготовке правил землепользования и застройки вправе принимать решения:

- о подготовке предложений по подготовке, внесении изменений в генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;

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

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

Статья 1.6. Градостроительное зонирование городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. В соответствии с градостроительным зонированием на территории городского округа город Салават установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

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

3. Перечень территориальных зон и подзон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон (а также подзон в их составе, сгруппированных по видам) и указание целей выделения зон (а также подзон в их составе), приведен в [главе 9 раздела II](#P1420) Правил; перечень зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям приведен в главе 10 раздела II Правил; перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим в [главе 11 раздела II](#P4379) Правил; перечень зон с особыми условиями использования территории, установленных в части границ территорий объектов культурного наследия (зоны охраны объектов культурного наследия) и зон особого регулирования градостроительной деятельности, приведен в [главе 12 раздела II](#P4840) Правил.

4. В графическом виде границы территориальных зон и зоны с особыми условиями использования территории отображены на карте градостроительного зонирования городского округа город Салават.

Карта градостроительного зонирования городского округа город Салават включает в себя:

- карту градостроительного зонирования городского округа город Салават в части границ территориальных зон;

- карты градостроительного зонирования городского округа город Салават в части границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Салават по санитарно-гигиеническим требованиям;

- карты градостроительного зонирования городского округа город Салават в части границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Салават по природно-экологическим требованиям;

- карту градостроительного зонирования городского округа город Салават в части границ охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности.

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

5. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по красным линиям, по границам земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре, по условным линиям в увязке с границами функциональных зон утвержденного Генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан, по естественным границам природных объектов.

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 городского округа город Салават, 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 нормативно-правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

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

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

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

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

- по элементам кадастрового зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- по нормативным размерам;

- по границам природных элементов.

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

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

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

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

Статья 1.7. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, являющиеся не соответствующими настоящим Правилам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты городского округа город Салават Республики Башкортостан по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

3. Земельные участки и объекты капитального строительства являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов функционального использования, установленных градостроительным регламентом, в случаях, когда:

- имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в [разделе III](#P2107) настоящих Правил;

- имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в [разделе III](#P2107) настоящих Правил, но расположен в санитарно-защитных или водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии с главой 17 настоящих Правил;

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

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенное [частью 3](#P272) настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 - 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, [статьей 1,8 главы 1](#P281) настоящих Правил.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 1.8. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в [части 3 статьи 1.7 главы 1](#P272), а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, указанных в [1 части статьи 1.8](#P283) настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности: экологической, санитарно-гигиенической, противопожарной, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в [части 3 статьи 1.7, в [1 части статьи 1.8](#P283) главы 1](#P272) настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Статья 1.9. Режим использования и застройки земельных участков на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим использования земельных участков на территории городского округа город Салават, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан в соответствии с федеральными законами.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, указанных в [пункте 1](#P289) настоящей статьи, нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан может допускаться размещение объектов транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов и т.п.) и попутного обслуживания населения (киоски, павильоны).

Статья 1.10. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном соответствующими положениями, утвержденными решениями Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан, а до их принятия - временными положениями, утвержденными постановлениями главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в развитие настоящих Правил, и иными нормативными правовыми актами.

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

3. Предоставление технических условий, предусматривающих максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам соответствующих структур Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан или правообладателей земельных участков либо собственников объектов капитального строительства.

4. 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.

5. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, а также информация о плате за такое подключение (технологическое присоединение) предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, правообладателей земельных участков, лиц, обеспечивающих подготовку проектной документации в соответствии с [частями 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3171) и [1.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3172) статьи 48 Градостроительного кодекса, или лиц, с которыми заключены договоры, предусматривающие осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации. Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка, лицо, обеспечивающее подготовку проектной документации в соответствии с [частями 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3171) и [1.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3172) статьи 48 Градостроительного кодекса, в течение одного года или лицо, с которым заключен договор, предусматривающий осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должны определить необходимую им для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных им технических условий. Обязательства организации, предоставившей технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку, сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и срок действия технических условий, прекращаются в случае, если в течение одного года или при осуществлении деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка, лицу, обеспечивающему подготовку проектной документации в соответствии с [частями 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3171) и [1.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b884020ea7453099ba8bc9ca021b84982cadea7d/#dst3172) статьи 48 Градостроительного кодекса, или лицу, с которым заключен договор, предусматривающий осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, указанных технических условий они не определят необходимую им для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку в пределах предоставленных им технических условий и не подадут заявку о таком подключении (технологическом присоединении).

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

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

Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ

РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 2.1. Органы местного самоуправления городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Органами местного самоуправления городского округа город Салават Республики Башкортостан, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил землепользования и застройки, являются: представительный орган местного самоуправления - Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан, глава городского округа город Салават Республики Башкортостан, исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления - Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан.

2. Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан:

- утверждает Правила землепользования и застройки городского округа город Салават и изменения (дополнения) к ним или направляет проект правил землепользования и застройки городского округа город Салават и изменения к ним главе Администрации городского округа город Салават на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан.

3. Глава городского округа город Салават Республики Башкортостан принимает решение о проведении публичных слушаний:

- по проекту генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- по проекту правил землепользования и застройки и изменений к ним;

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- по проектам планировки и межевания.

4. Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан:

4.1. Глава Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия), которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний при их проведении;

- принимает решения о направлении проекта правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан и проектов внесения в них изменений в Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан или об их отклонении;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан либо отклоняет такую документацию и направляет на доработку с учетом протокола публичных слушаний и заключения;

- принимает решения о развитии застроенных территорий;

- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории городского округа город Салават, необходимых для муниципальных нужд;

- принимает решение по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена;

- принимает решение о резервировании и об изъятии земельных участков в городском округе город Салават Республики Башкортостан, по распоряжению земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в пределах своих полномочий;

- принимает решения об изъятии земельных участков в городском округе город Салават Республики Башкортостан;

- с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан.

4.2. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан:

- осуществляет подготовку для главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан, комиссии по подготовке правил землепользования и застройки по мере необходимости докладов о реализации и применении правил, включая анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения соответствующих изменений и дополнений в правила;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проекта правил и проектов, внесения в них изменений на соответствие требованиям действующего градостроительного законодательства, схемам территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, Генеральному плану городского округа город Салават Республики Башкортостан, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании», Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта правил и проектов, внесении в них изменений главе городского округа город Салават Республики Башкортостан для принятия решения о проведении публичных слушаний (общественных обсуждений) по ним или об их отклонении либо направлении на доработку;

- осуществляет подготовку проектов решений Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан по вопросам публичных слушаний (общественных обсуждений) в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан на соответствие требованиям документов территориального планирования Российской Федерации и Республики Башкортостан, правилам землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий;

- по результатам публичных слушаний (общественных обсуждений) направляет подготовленную документацию по планировке территории главе Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам комиссии по подготовке правил землепользования и застройки заключения по вопросам, выносимым в соответствии с настоящими Правилами на их рассмотрение;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию в сфере регулирования землепользования и застройки в пределах своей компетенции;

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

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан,

Статья 2.2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан (далее - Комиссия) является коллегиальным совещательным органом Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

2. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждается главой Администрации городского округа город Салават. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии.

В состав комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки входят представители представительного и исполнительно-распорядительного органов муниципального образования и иные заинтересованные органы, и организации.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность на протяжении всего срока разработки правил землепользования и застройки, а также в течение всего срока внесения в них изменений. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости, но не реже одного раза в квартал.

4. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

- координация деятельности Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в области разработки настоящих Правил;

- организация подготовки настоящих Правил;

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта настоящих Правил;

- рассмотрение проекта настоящих Правил;

- организация подготовки проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- проведение публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки, а также внесение в них изменений в порядке, определяемом Уставом городского округа город Салават и нормативно-правовыми актами Совета городского округа город Салават;

- после завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации;

- в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации;

- осуществление иных полномочий, возложенных на нее решением главы Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Статья 2.3. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан утверждаются представительным органом местного самоуправления - Советом городского округа город Салават Республики Башкортостан по результатам публичных слушаний (общественных обсуждений).

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

3. Совет городского округа город Салават Республики Башкортостан по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний (общественных обсуждений) по указанному проекту.

4. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан и (или) Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

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

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

Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЛИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО

СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных обязательных требований в соответствии с настоящими Правилами.

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

3. В случаях, если физические и юридические лица хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения, предоставляемого главой Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в порядке, установленном настоящими Правилами, в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

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

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

2. Реконструкция указанных в [части 1](#P402) настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование указанных в [части 1](#P402) настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [главой 5](#P517) настоящих Правил.

5. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям.

Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ПОДГОТОВКЕ

ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Статья 4.1. Общие положения о планировке территории как способа градостроительной подготовки территорий и земельных участков, о документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Содержание, порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Башкортостан, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами городского округа город Салават Республики Башкортостан.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в [части 1 статьи 11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_322585/958b091b237069c1818160d71658a9485eda3e9a/#dst100095) Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 5](#P420) настоящей статьи.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие плдили муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные [случаи](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_213885/#dst100009), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

 6. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

8. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных [частью 7](#P429) настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

10. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

12. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

13.  Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

14. Подготовка проекта межевания территории осуществляется, для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

15. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания  или общественные обсуждения не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

16. В случае внесения изменений в проект планировки территории, предусматривающий строительство, реконструкцию линейного объекта, в части изменения, связанного с увеличением или уменьшением не более чем на десять процентов площади зоны планируемого размещения линейного объекта и (или) иного объекта капитального строительства, входящего в состав линейного объекта, в связи с необходимостью уточнения границ зон планируемого размещения указанных объектов, не требуется направление изменений на согласование в соответствии с частями 12.7 и 12.12 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения, а также на согласование в соответствии с частью 12.4 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации при условии, что внесение изменений не повлияет на предусмотренные проектом планировки территории планировочные решения и не приведет к необходимости изъятия земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для государственных или муниципальных нужд.

Статья 4.2. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории городского округа город Салават, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается Администрацией городского округа город Салават по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2](#P452) настоящей статьи. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в [части 2](#P452) настоящей статьи, принятие Администрацией городского округа город Салават решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан;

2)  лицами, указанными в части 3 статье 46.9 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в [части 12.12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/dbb758e5e96870aa276968887828c5d903eeba8a/#dst3140) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в [части 12.12](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/dbb758e5e96870aa276968887828c5d903eeba8a/#dst3140) статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

 3. Указанное в [части 1](#P451) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в сети Интернет.

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию городского округа город Салават Республики Башкортостан свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Заинтересованные лица, указанные в [части 2](#P452) настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 3 статьи 4.1](#P418) настоящих Правил, и направляют ее для утверждения в Администрацию городского округа город Салават Республики Башкортостан.

6. Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным в [части 3 статьи 4.1](#P418) настоящих Правил. По результатам проверки Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе городского округа город Салават Республики Башкортостан или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях (общественных обсуждениях).

Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных [частью 12 статьи 43](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/f111b9e03a38b2b3937951a4e8401a29754eeb8d/#dst2204) и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

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

Статья 4.3. Развитие застроенных территорий городского округа город Салават Республики Башкортостан

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

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, если на такой территории расположены:

2.1. Многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу.

2.2. Многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

3. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных [частью 2](#P470) настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных [пунктами 2.1](#P471) и [2.2](#P472) части 2 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. На застроенной территории, в отношении которой принимается решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в [частях 2](#P470) и [3](#P473) настоящей статьи.

5. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции. Обязательным приложением к решению о развитии застроенной территории являются сведения о границах такой территории, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территории, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Требования к точности определения координат характерных точек границ застроенной территории, в отношении которой принимается решение о ее развитии, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

6. Развитие застроенной территории осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Договор заключается органом местного самоуправления, принявшим решение о развитии застроенной территории, с победителем открытого аукциона на право заключить такой договор или иным лицом в соответствии с [частями 17.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b9d85816510845a5d5fd9bd82b43310f46aef852/#dst757), [17.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b9d85816510845a5d5fd9bd82b43310f46aef852/#dst758), [25](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b9d85816510845a5d5fd9bd82b43310f46aef852/#dst128) и [28 статьи 46.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/b9d85816510845a5d5fd9bd82b43310f46aef852/#dst133) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

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

Решение о проведении аукциона принимается главой Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в соответствии со статьей 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. По договору о развитии застроенной территории одна сторона обязуется в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц выполнить обязательства, а другая сторона (орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения обязательств.

10. Существенными условиями договора являются:

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

2) цена права на заключение договора;

3) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки таких документов;

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

5) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, уплатить возмещение за изымаемые на основании решения Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, принятого в соответствии с жилищным законодательством, жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, и земельные участки, на которых расположены такие многоквартирные дома, за исключением жилых помещений и земельных участков, находящихся в собственности, в том числе в общей долевой собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования, в случае, если таким собственникам были переданы жилые помещения в соответствии с [пунктом 4](#P489)) настоящей части настоящей статьи; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

6) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, осуществить строительство на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с утвержденным проектом планировки застроенной территории, в том числе в соответствии с этапами строительства, а также с графиками осуществления строительства каждого объекта капитального строительства в предусмотренные указанными графиками сроки;

7) обязательство Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан утвердить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

8) обязательство Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан принять в установленном порядке решение об изъятии для муниципальных нужд жилых помещений в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу и расположенных на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, а также земельных участков, на которых расположены такие многоквартирные дома; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

9) обязательство Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан после выполнения лицом, заключившим договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан обязательств, предусмотренных [пунктами 3](#P488)) - [5](#P490)) настоящей части настоящей статьи, предоставить указанному лицу без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельные участки, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена (если распоряжение такими земельными участками осуществляется органом местного самоуправления) и которые не предоставлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам; максимальные сроки выполнения указанного обязательства. Договором может быть предусмотрено предоставление таких земельных участков по мере выполнения обязательств, предусмотренных [пунктами 4](#P489)) и [5](#P490)) настоящей части настоящей статьи;

10) срок договора;

11) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора.

11. В договоре наряду с указанными выше существенными условиями могут быть предусмотрены иные существенные условия, в том числе:

1) обязательство лица, заключившего договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, осуществить строительство и (или) реконструкцию объектов инженерной, социальной и коммунально-бытовой инфраструктур, предназначенных для обеспечения застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии; максимальные сроки выполнения указанного обязательства;

2) указание видов объектов, предусмотренных под[пунктом 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_340328/0e4dbd9d5b9c31f207e1c65a56d65e01c33385c3/#dst65) пункта 11 настоящей статьи и подлежащих по окончании строительства передаче в муниципальную собственность; условия и сроки такой передачи;

3) условия и объем участия Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан в развитии застроенной территории с указанием соответствующих сроков;

4) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан;

5) обязательство Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан обеспечить в соответствии с программой комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа строительство и (или) реконструкцию за границами земельного участка или земельных участков, в отношении которых заключен договор, объектов коммунальной инфраструктуры, необходимых для обеспечения подключения (технологического присоединения) на границах таких земельных участков к объектам коммунальной инфраструктуры, построенным на таких земельных участках; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

12. Администрация городского округа город Салават Республики Башкортостан в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора, также как и лицо, заключившее договор с Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан, вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных пунктами 9, 10 статьи 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Глава 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ (ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ)

ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Статья 5.1. Общие положения о публичных слушаниях (общественных обсуждениях) по вопросам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

1. Публичные слушания (общественные обсуждения) по вопросам землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях по проекту муниципального правового акта городского округа город Салават Республики Башкортостан, проекту муниципального правового акта о внесении изменений и дополнений, утвержденного решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 18.06.2014 № 3-35/430, и в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний (общественных обсуждений) по вопросам градостроительной деятельности в городском округе город Салават Республики Башкортостан, утвержденного решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан от 28.08.2018 № 4-25/254.

Глава 6. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Статья 6.1. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан

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

2. В соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации основаниями для рассмотрения главой Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются: 1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану городского округа город Салават Республики Башкортостан, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений; 2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории; 3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов; 4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий; 5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий; 6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

3. Предложения о внесении изменений в правила направляются в Комиссию, указанную в [статье 2.2 главы 2 раздела I](#P356) настоящих Правил:

3.1. Федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения.

3.2. Органами исполнительной власти Республики Башкортостан в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения.

3.3. Органами местного самоуправления городского округа город Салават в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа город Салават.

3.4. Органами местного самоуправления на территории городского округа город Салават в случаях, если правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения.

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Глава Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава 7. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА

ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Статья 7.1. Общие положения о государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности - создаваемые и эксплуатируемые в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ информационные системы, содержащие сведения, документы, материалы о развитии территорий, об их застройке, о существующих и планируемых к размещению объектах капитального строительства и иные необходимые для осуществления градостроительной деятельности сведения.

Сведения государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан, уполномоченным на ведение государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

3. Ведение государственной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком - правовым актом Администрации городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Статья 7.2. Состав документов и материалов, направляемых в государственную информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней

1. Картографической основой государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является картографическая основа Единого государственного реестра недвижимости.

2. Целью ведения государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной деятельности.

3. Государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности включают в себя:

1) предусмотренные схемами территориального планирования Российской Федерации карты планируемого размещения объектов федерального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

2) предусмотренные схемами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемами территориального планирования субъектов Российской Федерации карты планируемого размещения объектов регионального значения и положения о территориальном планировании применительно к территории субъекта Российской Федерации;

3) предусмотренные схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, генеральными планами городских округов карты планируемого размещения соответственно объектов местного значения муниципального района, объектов местного значения поселения, объектов местного значения городского округа, карты функциональных зон, а также положения о территориальном планировании;

4) региональные нормативы градостроительного проектирования;

5) местные нормативы градостроительного проектирования;

6) правила землепользования и застройки;

7) правила благоустройства территории;

8) основную часть проекта планировки территории;

9) основную часть проекта межевания территории;

10) материалы и результаты инженерных изысканий;

11) сведения о создании искусственного земельного участка;

12) сведения о границах зон с особыми условиями использования территорий и об их характеристиках, в том числе об ограничениях использования земельных участков в границах таких зон;

13) положение об особо охраняемой природной территории, лесохозяйственные регламенты лесничества, расположенного на землях лесного фонда;

14) план наземных и подземных коммуникаций, на котором отображается информация о местоположении существующих и проектируемых сетей инженерно-технического обеспечения, электрических сетей, в том числе на основании данных, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, едином государственном реестре заключений;

15) решения о резервировании земель или решения об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

16) дела о застроенных или подлежащих застройке земельных участках;

17) иные сведения, документы, материалы.

Глава 8. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

ЗА НАРУШЕНИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ

Статья 8.1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный контроль за использованием земель в городском округе город Салават Республики Башкортостан осуществляется уполномоченным органом в порядке, установленном соответствующим решением Совета городского округа город Салават Республики Башкортостан.

Статья 8.2. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, иными нормативными правовыми актами.

**РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ В ЧАСТИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

**Глава 9. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН**

* + 1. **Статья** **9.1. Общие положения о карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон**

**1.** Карта градостроительного зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 1).

**2.** Градостроительное зонирование территории городского округа город Салават Республики Башкортостан выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**3.** На карте градостроительного зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан:

1) установлены границы территориальных зон;

2) отображены границы следующих территорий и земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется:

- территорий общего пользования, выделенные или предназначенные для выделения посредством красных линий;

- земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами.

**3.** Для каждой из территориальных зон настоящими Правилами установлены градостроительные регламенты (раздел III настоящих Правил) по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**4.** Виды разрешенного и условно разрешенного использования установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Приложение 5). При размещении, проектировании, строительстве и эксплуатации вновь строящихся, реконструируемых и действующих объектов необходимо учитывать требования технических регламентов, 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».

**Статья 9.2. Границы территориальных зон**

**1.** 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

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

- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- административными границами городского округа город Салават;

- естественными границами природных объектов;

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

**2.** 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

* + 1. **Статья 9.3. Виды территориальных зон**

**Статья 9.3.1.** **Жилые зоны**

В состав жилых зон включены:

- зона «Ж-1А» – зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире);

- зона «Ж-1Б» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире) в зоне действия ограничений;

- зона «Ж-2А» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно;

- зона «Ж-2Б» – зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно с размещением объектов обслуживания;

- зона «Ж-2В» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно, новые территории под застройку;

- зона «Ж-3» - зона для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше;

- зона «Ж-3А» - зона для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше, новые территории под застройку;

- зона «Ж-4» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений;

- зона «Ж-5А» – зона для коллективных садов и дачных кооперативов;

- зона «Ж-5Б» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений;

**Статья 9.3.2. Общественно-деловые зоны**

В состав общественно-деловых зон включены:

- зона «ОД-1» - для многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения;

- зона «ОД-2» - для многофункциональной общественно-деловой застройки местного значения;

- зона «ОД-3» - для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов;

- зона «ОД-4» - для объектов здравоохранения и социального обеспечения;

- зона «ОД-5» - коммерческая зона.

**Статья 9.3.3. Производственные зоны**

В состав производственных зон включены:

- зона «П-1» - зона смешанного размещения производственно-коммунальных и складских объектов;

- зона «П-2» - для производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

**Статья 9.3.4. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**

В состав инженерной и транспортной инфраструктуры включены:

- зона «ИТ-1» - зона железнодорожного транспорта;

- зона «ИТ-2» - зона инженерной инфраструктуры;

- зона «ИТ-3» - зона улично-дорожной сети.

**Статья 9.3.5. Рекреационные зоны**

В состав рекреационных зон включены:

- зона «Р-1» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования;

- зона «Р-2» - зона для пассивного отдыха на территориях лесов и лесопарков;

- зона «Р-3» - для размещения объектов рекреационно-оздоровительного назначения.

**Статья 9.3.6. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включены:

- зона «СП-1» -зона кладбищ, мемориальных парков, крематориев;

- зона «СП-2А» - санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов IV-V классов опасности;

- зона «СП-2Б» - санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов IV-V классов опасности;

- зона «СП-3» - зона для режимных объектов ограниченного доступа;

- зона «СП-4» - зона для скотомогильников, полигонов захоронения отходов потребления и промышленного производства.

**Статья 9.3.7. Зона сельскохозяйственного использования**

В состав зоны сельскохозяйственного использования включена зона «С-1» - для нужд сельского хозяйства.

**Глава 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

* + 1. **Статья 10.1. Общие положения о карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям**

**1.** Карта границ зон с особыми условиями использования городского округа город Салават Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям представлена в форме картографического документа и является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 2). На карте отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по санитарно-гигиеническим требованиям на основе действующих нормативных документов.

**2.** Границы зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям отображены условно:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

- по элементам кадастрового зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- по нормативным размерам;

- в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

**3.** Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит отображению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан.

**Статья 10.2. Виды зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям Виды зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям**

**1.** Виды зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим требованиям, отображение их границ на карте градостроительного зонирования, 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

**2.** В составе зон ограничений от техногенных динамических источников отображены следующие зоны:

- зона «АД» - санитарно-защитная зона городских автодорог, расположенных вне застроенных территорий;

- зона «ЖД» - санитарно-защитная зона железнодорожной магистрали.

**3.** В составе зон ограничений от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

- зона «СЗ-П» - санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;

- зона «СЗ-Э» - охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;

- зона «СЗ-К» - санитарно-защитная зона кладбищ;

- зона «ОЗ» - охранная зона нефте-, продукто- и газопроводов высокого и среднего давления.

**Статья 10.3. Перечень предприятий, формирующих границы санитарно-защитных зон**

Перечень предприятий, формирующий границы санитарно-защитных зон, приведен в нижеследующей таблице и может изменяться в процессе технологической реконструкции и реализации генерального плана городского округа город Салават Республики Башкортостан.

| №№ на карте ГД-2 | Наименование | Класс опасности | Ориентировочный размер СЗЗ (м) |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Химическая промышленность** |  |  |
| 1 | ООО «Газпром нефтехим Салават» | 1 | расч. |
| 2 | Очистные сооружения ООО «ПромВодоКанал» | 2 | 500 |
| 3 | ООО «Битум» | 1 | 1000 |
| 4 | Битумный завод | 1 | 1000 |
| 5 | Салаватский катализаторный завод | 1 | 1000 |
| 6 | Завод «Полипласт» | 4 | 100 |
| 7 | ООО «Битум групп» | 3 | 300 |
| 8 | Лаборатория ООО «ГПНС» | 4 | 100 |
| 9 | АО «Салаватский химический завод» | 1 | 1000 |
|  | **Добывающая промышленность** |  |  |
| 10 | ЛПДС «Салават» Туймазинского производственного объединения ОАО «УралСибНефтепровод» | 3 | 300 |
| 11 | ЛПДС «Салават» Уфимского производственного объединения ОАО «УралСибНефтепровод» | 3 | 300 |
| 12 | НГДУ «Ишимбайнефть» ООО «Башнефть-Добыча» | 3 | 300 |
| 13 | Станция перекачки | 2 | 500 |
|  | **Машиностроение и металлообработка** |  |  |
| 14 | РМЗ ООО «ГПНС» | 2 | 500 |
| 15 | ОАО «Салаватнефтемаш» | 2 | 500 |
| 16 | ОАО «Салаватский завод теплоизоляционных материалов Термостепс» | 3 | 300 |
| 17 | Завод металлических конструкций ООО «МК ВНЗМ» | 4 | 100 |
| 18 | ОАО «Салаватгидромаш» | 4 | 100 |
| 19 | ОАО «Салаватский оптико-механический завод» | 4 | 100 |
| 20 | ОАО «Салаватский экспериментальный оптико-механический завод» | 4 | 100 |
| 21 | ЗАО «Инман» | 4 | 100 |
| 22 | ООО «Термоизопласт» | 4 | 100 |
|  | **Строительная промышленность** |  |  |
| 23 | Завод строительных материалов и конструкций | 2 | 500 |
| 24 | ООО «Асфальто-бетонный завод» | 2 | 500 |
| 25 | Асфальто-бетонный узел | 2 | 500 |
| 26 | Завод кровельных материалов | 3 | 300 |
| 27 | Завод «Бессер блок» | 3 | 300 |
| 28 | АО «Салаватстекло» | 3 | 300 |
| 29 | Полигон захоронения инертных отходов АО «Салаватстекло» | 3 | 300 |
|  | **Строительно-монтажные работы** |  |  |
| 30 | ДО ООО «Управление механизации строительства» ОАО «СалаватНефтехимремстрой» | 3 | 300 |
| 31 | ООО «Салават-1 «Востокнефтезаводмонтаж» | 4 | 100 |
| 32 | ОАО «ВНЗМ-2» | 4 | 100 |
| 33 | Специальное ремонтно-строительное предприятие | 4 | 100 |
| 34 | Строительные управления треста «Салаватстрой» | 4 | 100 |
| 35 | ООО «СПКП Жилпромстрой» | 4 | 100 |
| 36 | ООО «Ремстройсервис» | 4 | 100 |
| 37 | Салаватский участок «Управления Механизации «Востокнефтезаводмонтаж» | 4 | 100 |
| 38 | ОСП «Двигательмонтаж» ПАО «АК ВНЗМ» | 4 | 100 |
| 39 | ООО «Механизатор» | 4 | 100 |
| 40 | ОАО «Стройкомплект» | 4 | 100 |
| 41 | ОАО «Теплоизоляция» | 4 | 100 |
| 42 | ООО «Арт-сити» | 4 | 100 |
| 43 | Прочие строительно-монтажные и монтажные управления | 4 | 100 |
| 44 | Механические мастерские | 4 | 100 |
| 45 | Растворо-бетонный узел | 4 | 100 |
|  | **Легкая промышленность** |  |  |
| 46 | ООО «Тара» | 4 | 100 |
| 47 | ОАО «Салаватская швейная фабрика» | 4 | 100 |
|  | **Пищевая промышленность** |  |  |
| 48 | Салаватский хладокомбинат | 4 | 100 |
| 49 | Молочный комбинат | 4 | 100 |
| 50 | ООО «Салаватский пищевик» Майонезный цех | 5 | 50 |
| 51 | «Зирганская вода» | 5 | 50 |
|  | **Обработка древесины** |  |  |
| 52 | Деревообрабатывающее предприятие | 4 | 100 |
| 53 | Салаватский ДОК | 3 | 300 |
| 54 | Мебельная фабрика ООО «Южуралмебель» | 4 | 100 |
| 55 | Мебельная фабрика «Салават-стиль» | 4 | 100 |
| 56 | Пилорама | 4 | 100 |
| 57 | Мебельный цех | 4 | 100 |
| 58 | Лесничество | 5 | 50 |
|  | **Электроэнергетика** |  |  |
| 59 | Салаватская ТЭЦ ООО «Башкирская генерирующая компания» | 2 | 500 |
| 60 | Ново-Салаватская ТЭЦ ООО «Башкирская генерирующая компания» | 3 | 300 |
| 61 | Электроподстанция | 3; 4; 5 | 300; 100; 50 |
| 62 | Котельный цех №10 Салаватский РТС ООО «БашРТС» | 3 | 300 |
| 63 | Газонаполнительная станция, АГНС | 4 | 100 |
| 64 | ГРС | 4 | 100 |
| 65 | ОАО «Газ-Сервис» «Салаватгаз» | 5 | 100 |
| 66 | МУП «Электрические сети г.Салават» | 5 | 50 |
| 67 | Салаватский РТС «БашРТС» | 4 | 100 |
| 68 | ООО «Энерготехсервис-Салават» | 4 | 100 |
| 69 | МУП «Тепловые сети» | 4 | 100 |
| 70 | ООО «Промэнергосервис» | 4 | 100 |
|  | **Объекты и производства агропромышленного комплекса** |  |  |
| 71 | Совхоз «Химик» | 4 | 100 |
| 72 | Тепличное хозяйство | 4 | 100 |
| 73 | Фермерское хозяйство по выращиванию овощей | 4 | 100 |
| 74 | Горветстанция | 4 | 100 |
|  | **Добыча ископаемых** |  |  |
| 75 | Карьеры | 4 | 100 |
| 75-а | Отработанный Мурдашевский карьер кирпичных глин (земли смежного Мелеузовского района) | 2 | 500 |
|  | **Сооружения санитарно-технические, транспортной инфраструктуры, коммунального назначения, спорта, торговли и оказания услуг** |  |  |
| 76 | Полигон ТКО | 1 | 1000 |
| 77 | Очистные сооружения | 1 | 1000 |
| 78 | Кладбище действующее | 2 | 500 |
| 79 | База Салаватского филиала ОАО «Башкирнефтепродукт» | 2 | 500 |
| 80 | Промывочно-пропарочная станция «Аллагуват» | 2 | 500 |
| 81 | Ж/д станция «Южная» | 2 | 500 |
| 82 | ООО «Предприятие автомобильного транспорта и механизмов» | 3 | 300 |
| 83 | Автотранспортное предприятие | 3; 4 | 300; 100 |
| 84 | Телевизионная станция | 3 | 300 |
| 85 | Метеорологическая площадка | 3 | 300 |
| 86 | Автовокзал | 3 | 300 |
| 87 | Депо ООО «ГПНС» | 4 | 100 |
| 88 | ООО «Спецавтохозяйство» | 4 | 100 |
| 89 | ООО «Автотранспортная база №5» | 4 | 100 |
| 90 | Станция техобслуживания, автосервис | 4 | 100 |
| 91 | Управление дорожного строительства | 4 | 100 |
| 92 | МУП «Трамвайное управление» | 4 | 100 |
| 93 | АГЗС, АЗС | 4; 5 | 100; 50 |
| 94 | ФГУИН-2 УЕ 394/2 (тюрьма) | 4 | 100 |
| 95 | Автодром | 4 | 100 |
| 96 | База ООО «Башпромсервис» | 4 | 100 |
| 97 | ОАО «Башвтормет» | 4 | 100 |
| 98 | Пункт приемки металла | 4 | 100 |
| 99 | МУП «Флора» | 4 | 100 |
| 100 | ООО «Салаватская городская прачечная» | 4 | 100 |
| 101 | Пункт приемки вторсырья | 4 | 100 |
| 102 | ДП «Салаватмежрайкоммунводоканал» | 4 | 100 |
| 103 | Прочие производственные базы | 4 | 100 |
| 104 | Оптово-розничная база, склады | 4; 5 | 100; 50 |
| 105 | Рынок | 5 | 50 |
| 106 | Тяговая подстанция | 5 | 50 |
| 107 | ООО «Строительно-транспортное предприятие» | 5 | 50 |
| 108 | Кладбище закрытое | 5 | 50 |
| 109 | Гаражные комплексы с количеством машино-мест свыше 100 | 5 | 35; 50 |
| 110 | Скотомогильник (яма «Беккари») | 2 | 500 |
|  | **Прочие производства** |  |  |
| 111 | Территория для размещения производственных предприятий IV-V классов опасности | 4; 5 | 100; 50 |
| 112 | Гипермаркеты, торговые комплексы | 5 | 50 |

**Глава 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

**Статья 11.1. Общие положения о карте градостроительного зонирования в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям**

**1.** Карта градостроительного зонирования городского округа город Салават в части границ зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям представлена в виде картографического документа и является неотъемлемой частью настоящих Правил (Приложение 3). На карте отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим требованиям на основе действующих нормативных документов.

**2.** Границы зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям отображены условно:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;

- по элементам кадастрового зонирования городского округа город Салават Республики Башкортостан;

- по нормативным размерам;

- по границам природных элементов;

- по рельефу или по отметке уровня затопления.

**3.** Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит отображению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов планировок соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки городского округа город Салават Республики Башкортостан.

**Статья 11.2. Виды зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям**

**1.** Перечень зон с особыми условиями использования территории по природно-экологическим требованиям, отображение их границ на карте градостроительного зонирования, 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 городского округа город Салават Республики Башкортостан.

**2.** В составе зон охраны водных объектов на основании Водного кодекса Российской Федерации отображены следующие зоны:

- зона «В-1» - зона земель, занятых водными объектами;

- зона «В-2» - береговая полоса;

- зона «ПР» - прибрежная защитная полоса;

- зона «ВД» - водоохранная зона.

**3.** В составе зон санитарной охраны водопроводных сооружений на основании СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» отображены следующие зоны:

- зона «ВЗ-I» - 1 пояс санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- зона «ВЗ-II» - 2 пояс санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

- зона «ВЗ-III» - 3 пояс санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

**4.** В составе зон экзогенных геологических процессов отображены следующие зоны:

- зона «ЗП» - зона затопления паводком 1% обеспеченности;

- зона «БТ» - зона заболоченных территорий;

- зона «НТ» - нарушенные территории, карьеры.

**5.** В составе зоны естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса, отображены следующие зоны:

- зона «ЗО» - зона зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары, насаждения жилых кварталов);

- зона «ЛП» - леса, лесопосадки, лесопарки;

- зона «РО» - зона рекреационно-оздоровительных объектов.

**Глава 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД САЛАВАТ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН В ЧАСТИ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 12.1. Общие положения о карте градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности**

**1.** Карта градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и границ зон особого регулирования градостроительной деятельности представлена в форме картографического документа и является неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены объекты культурного наследия, расположенные на территории городского округа город Салават, объекты культурного наследия, предлагаемые к постановке на охрану, а также зоны особого регулирования градостроительной деятельности (Приложение 4).

**2.** Зоны охраны объектов культурного наследия установлены в соответствии с Законом Российской Федерации "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" № 73-ФЗ в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории зоны охраны объектов культурного наследия.

**Статья 12.2. Виды зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности**

На карте градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности отображены следующие зоны:

- зона «ОЗ» - охранная зона объектов культурного наследия;

- зона «ВОЗ» - внутренняя охранная зона объектов культурного наследия;

- зона «ОЗЛ» - охраняемая зона природного ландшафта, ценного озеленения и благоустройства, предназначенная в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия;

- зона «ОРГ» - зона особого регулирования градостроительной деятельности.

**Статья 12.3. Перечень недвижимых объектов культурного наследия на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан**

Согласно Реестру недвижимых объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Республики Башкортостан, на территории городского округа город Салават расположены следующие объекты культурного наследия, подлежащие государственной охране:

| №№ | Наименование памятника | Местоположение памятника | Датировка | Современное использование,для пам. архе-ол. -источник | Вид памятника | Принятие на госохрану |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Город | Улица | Дом |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1. **Памятники истории и архитектуры (это ОКН регионального значения, включенные в Реестр)**
 |
| 1 | **Здание городского Совета** | Салават | Ленина | 2 | 1956 г. | Горисполком0300915000-код | п/архитектуры (гражданской) | ПСМ БАССР № 390 от 19.07.1976 г.Здание городского Совета (1956 г.), Указ ПВС РБ N 6-2/251в от 12.05.92 г.Совет городской (1956 г.) |
| 2 | **Дворец культуры «Нефтехимик»** | Салават | Первомайская  | 2А | 1962 г. | Дворец культуры н/х з-да.0300916000-код | п/архитектуры (гражданской) | ПСМ БАССР № 390 от 19.07.1976 г.Дворец культуры «Нефтяник» (1962 г.), Указ ПВС РБ № 6-2/251в от 12.05.1992 г.Дворец культуры «Нефтехимик» (1962 г.) |
| **Памятники искусства (это ОКН регионального значения, включенные в Реестр)** |
| 1 | **Памятник Ленину В.И.** | Салават | площадь им.В.И.Ленина |  | 1970 г. |  | п/искус-ства | Указом Президента РФ № 452 от 05.05.1997 г. Памятник Ленину В.И. (1970 г.)исключен из федеральных памятников: в приложении № 2 «Список памятников истории и культуры, исключаемых из перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения и рекомендуемых для отнесении к категории памятников истории и культуры местного значения» |
| **Выявленные объекты культурного наследия** |
| 1 | **Памятник Салавату Юлаеву, ск.Нечаева Т.П.** | Салават | Юлаева бульвар |  | 1955 г. |  | памятник искус-ства | В |
| 2 | **Могила Героя Советского Союза Сухорукова А.Я.** | Салават | Гражданское кладбище |  | 1973 г. | На балансе МУП «Ритуал» | памятник исто-рии | В |
| 3 | **Памятный знак на пути следования отряда Салавата Юлаева на соединение с войсками Емельяна Пугачева, автор Карташев М.П.** | Салават | Космонавтов бульвар |  | 1977 г. |  | памят-ник истории | В |
| 4 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома – «Мужество» («Салават Юлаев»)** | Салават | Космонавтов бульвар | 16 | 1960 - 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20"  |
| 5 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома – «Юность» («Молодость», «Большая химия»** | Салават  | Ленина  | 19 | 1960 - 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 6 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Нефтехимики"** | Салават | Ленина | 23 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 7 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Сабантуй"** | Салават | Ленина | 37 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 8 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Искусство"** | Салават | Ленина | 52 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 9 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Ленин"** | Салават | Нефтяников проспект | 2 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 10 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Спорт"** | Салават | Нефтяников проспект | 12 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом  | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 11 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Символика" ("Социалистическая аллегория")** | Салават | Октябрьская | 32 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом  | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 12 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Рабочий" ("Пролетарий")** | Салават | Октябрьская | 36 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом  | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 13 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Родина-мать"** | Салават | Октябрьская | 40 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 14 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Сеятель"** | Салават | Октябрьская | 42 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом  | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |
| 15 | **Монументально-декоративное произведение искусства, расположенное на фасаде многоквартирного жилого дома - "Комсомол"** | Салават | Уфимская | 84 | 1960 – 1970 гг. | Многоквартирный жилой дом | Произведение монументального искусства | Приказ Башкультнаследия от 02.06.2017 N 54 "О включении объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Республики Башкортостан, утвержденный Приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 7 апреля 2017 года N 20" |

**Статья 12.4. Перечень объектов монументального искусства, расположенных на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан**

| №№ | Наименование | Примечание |
| --- | --- | --- |
| 1 | Мемориальный комплекс «Земля Юрматы», памятник — бюст Герою Советского Союза Ахтямову Хасану Багдеевичу (1925-1944 гг.) |  |
| 2 | Памятная стела погибшим воинам в ВОВ |  |
| 3 | Памятник жертвам д.Кудакаево (отечественная война 1812 г., 1-я мировая война, ВОВ) |  |
| 4 | Мемориал «Вечный огонь» |  |
| 5 | Памятная доска Героя Советского Союза Бекетова Василия Семеновича (1924-1991 гг.) |  |
| 6 | Памятная доска Сидорову Роману Сергеевичу |  |
| 7 | Могила Героя Советского Союза Бекетова Василия Семеновича (1924-1991 гг.) |  |
| 8 | Могила Героя Советского Союза Сухорукова Алексея Яковлевича (1919-1973 гг.) |  |
| 9 | Могила Героя России Трубанова Владимира Евгеньевича (1976-1996 гг.) |  |
| 10 | Мемориальная доска Бабикова Вячеслава Николаевича |  |
| 11 | Мемориальная доска Бочкарева Александра Петровича |  |
| 12 | Мемориальная доска Каримова Радика Ринатовича |  |
| 13 | Мемориальная доска Героя Советского Союза Сухорукова Алексея Яковлевича |  |
| 14 | Памятная доска Героя Советского Союза Сухорукова Алексея Яковлевича |  |
| 15 | Памятник Герою Советского Союза Александру Матросову |  |
| 16 | Памятник Феликсу Эдмундовичу Дзержинскому |  |
| 17 | Памятник Герою Советского Союза Олегу Кошевому |  |
| 18 | Памятный знак защитникам Отечества |  |

**Статья 12.5. Виды зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности**

На карте градостроительного зонирования в части границ зон охраны объектов культурного наследия и зон особого регулирования градостроительной деятельности отображены следующие зоны:

- зона «ОЗП» - охранная зона памятников, предназначенная для охраны объектов культурного наследия;

- зона «ОЗЛ» - охраняемая зона природного ландшафта, ценного озеленения и благоустройства, предназначенная в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, связанного композиционно с объектами культурного наследия.

**Глава 13. ТЕРРИТОРИИ ВОЗМОЖНЫХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЙЙ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ**

**Статья 13.1 Территории возможных местоположений памятников археологии**

**1.** На территории городского округа город Салават полномасштабных (сплошных) археологических разведок не проводилось. Территории возможных местоположений памятников археологии — это, в основном, пойменные территории реки Белая.

**2.** В соответствии с п.1 ст. 31 ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" N 73-ФЗ от 25.06.2002 г. до начала землеустроительных, земляных, строительных и иных работ, необходимо проводить историко-культурную экспертизу осваиваемых участков.

**3.** Для проведения археологических исследований (в том числе и разработку проектов зон охраны) заказчику необходимо заключить договор с юридическими лицами, уставной целью деятельности которых является проведение археологических полевых работ, и состоящим в трудовых отношениях с физическими лицами, отвечающими требованиям согласно Положению о порядке выдачи разрешений (открытых листов) на право проведения работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия, утвержденному приказом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 3 февраля 2009 г. № 15. Открытый лист дает право на проведение охранных археологических мероприятий и работ определенного вида на памятниках археологии.

В случае выявления дополнительных объектов историко-культурного наследия охранные зоны должны быть подготовлены и по ним.

**4.** Археологические исследования (в том числе и проект зон охраны), проводятся за счет средств физических и юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

**РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ПРЕДЕЛЬНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 14.1. Градостроительные регламенты жилых зон**

**Статья 14.1.1. Общие положения**

**1.** Территориальные зоны «Ж-1А», «Ж-1Б», «Ж-2А», «Ж-2Б», «Ж-3», «Ж-4», «Ж-5А», «Ж-5Б» выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых районов (кварталов).

**2.** Зона «Ж-1А» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки, включающей:

- застройку индивидуальными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными земельными участками от 600 до 1500 кв. м с ограничением личного подсобного хозяйства;

- застройку индивидуальными жилыми домами коттеджного типа на одну семью высотой 1–3 этажа с приквартирными земельными участками от 600 до 1500 кв. м;

- застройку блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными земельными участками 360 - 600 кв. м.

**3.** Зона «Ж-1Б» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных и блокированных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах, с ограничением нового жилищного строительства.

**4.** Зона «Ж-2А» выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Зона «Ж-2А» включает:

- застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами выстой от двух до четырех этажей, включая мансардный;

- застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до восьми этажей;

- застройку блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с приквартирными участками 360 - 600 кв. м.

**5.** Зона «Ж-2Б» выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки в сочетании с общественной застройкой. Зона «Ж-2Б» включает:

- застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами выстой от двух до четырех этажей, включая мансардный;

- застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до шести этажей;

**6.** Зона «Ж-2В» выделена для формирования жилых районов средней плотности застройки в сочетании с общественной застройкой, новые территории под застройку. Зона «Ж-2В» включает:

- застройку малоэтажными многоквартирными жилыми домами выстой от двух до четырех этажей, включая мансардный;

- застройку многоквартирными жилыми домами средней этажности высотой до шести этажей;

- общественную застройку с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих видов использования.

**7.** Зона «Ж-3» выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от пяти этажей и выше.

**8**. Зона «Ж-3А» выделена для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных домов от пяти этажей и выше, новые территории под застройку.

**9.** Зона «Ж-4» выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из многоквартирных жилых домов, расположенных в санитарно-защитных зонах, с ограничением нового жилищного строительства.

**10.** Зона «Ж-5А» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коллективных садов и дачных кооперативов без права размещения жилых домов.

**11.** Зона «Ж-5Б» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий коллективных садов и дачных кооперативов, расположенных в санитарно-защитных зонах без права размещения жилых домов.

**12.** Размещение, проектирование, строительство вновь строящихся, реконструируемых объектов регламентируются требованиями технических регламентов, СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий (дачных) объединений граждан, здания и сооружения», в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**13.** В зонах «Ж-5А», «Ж-5Б» запрещается строительство объектов индивидуального жилищного строительства (индивидуальных жилых домов).

**14.** В зонах «Ж-1Б», «Ж-4», «Ж-5Б» запрещается новое жилищное строительство.

**15.** Изменение территориальной зоны «Ж-1» на «Ж-2» около д.Желанный и по улице Юпитерской проводится на основании утвержденных проектов планировки и проектов межевания.

**16.** Минимальный размер земельного участкав зонах «Ж-1А», «Ж-1Б», «Ж-5А», «Ж-5Б» с видом разрешенного использования «Ведение огородничества» код 13.1 составляет 0,005 га.

**Статья 14.1.2. Градостроительные регламенты жилых зон в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«Ж-1А» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире)** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Коммунальное обслуживание  | 3.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 | Общественное питание | 4.6 |
| Водные объекты | 11.0 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Ведение огородничества  | 13.1 |  |  |
| **«Ж-1Б» - зона для застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами высотой 1-3 этажа с участками при доме (квартире) в зоне действия ограничений** |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Бытовое обслуживание | 3.3 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Коммунальное обслуживание  | 3.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 | Общественное питание | 4.6 |
| Водные объекты | 11.0 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Ведение огородничества  | 13.1 |  |  |
| **«Ж-2А» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Многоэтажная жилая застройка | 2.6 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Культурное развитие | 3.6 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |  |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Ж-2Б» – зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно с размещением объектов обслуживания** |  | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Рынки | 4.3 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Социальное обслуживание | 3.2 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |  |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **Ж-2В» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами высотой от двух до шести этажей включительно,** **новые территории под застройку** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Многоэтажная жилая застройка | 2.6 |
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Культурное развитие | 3.6 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Банковская и страховая деятельность | 4.5 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |  |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Ж-3» - зона для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше** |  | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Многоэтажная жилая застройка | 2.6 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Рынки | 4.3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Развлечения | 4.8 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Ж-3А» - зона для застройки многоквартирными домами от пяти этажей и выше,** **новые территории под застройку** |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Многоэтажная жилая застройка | 2.6 | Религиозное использование | 3.7 |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 | Обеспечение научной деятельности | 3.9 |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Рынки | 4.3 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Развлечения | 4.8 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Ж-4» - зона для застройки многоквартирными жилыми домами в зоне действия ограничений** |  | Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 |  |  |
| Многоэтажная жилая застройка | 2.6 |  |  |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |  |  |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 |  |  |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |  |  |
| Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **Ж-5А – зона для коллективных садов и дачных кооперативов** |  |  |  |
| Ведение огородничества | 13.1 |  |  |
| Ведение садоводства | 13.2 |  |  |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |  |  |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Ж-5Б» - зона для коллективных садов и дачных кооперативов в зоне действия ограничений** |  |  |  |
| Ведение огородничества | 13.1 |  |  |
| Ведение садоводства | 13.2 |  |  |
| Обслуживание жилой застройки | 2.7 |  |  |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

**Статья 14.1.3. Градостроительные регламенты жилых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **№№** | **Наименование параметров** |  |  | **Территориальные зоны** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Ж-1А** | **Ж-1Б** | **Ж-2А** | **Ж-2Б** | **Ж-2В** | **Ж-3** |  **Ж-3А** | **Ж-4** | **Ж-5А** | **Ж-5Б** |
| 1 | Минимальная площадь участка (кв.м): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 600 | 600 | - | - | - | - | - | - | 400 | 400 |
|  - блокированного жилого дома | 360 | 360 | 360 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома |  |  | определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
|  - садового дома  | - | - | - | - |  | - |  | - | 400 | 400 |
| 2 | Минимальная ширина участка по уличному фронту (м): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 15 | 15 | - | - | - | - | - | - | 15 | 15 |
|  - блокированного жилого дома | 12 | 12 | 12 | - |  | - |  | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома |  |  | определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
|  - садового дома  | - | - | - | - | - | - | - | - | 15 | 15 |
| 3 | Минимальная длина (глубина) участка (м): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 30 | 30 | - | - | - | - | - | - | 30 | 30 |
|  - блокированного жилого дома | 30 | 30 | 30 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома |  |  | определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
|  - садового дома  | - | - | - | - | - | - | - | - | 30 | 30 |
|  | Максимальная площадь участка | 1500 | 1500 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 4 | Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов обслуживания населения | определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 5 | Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 40 | 40 | - | - | - | - | - | - | 40 | 40 |
|  - блокированного жилого дома | 50 | 50 | 50 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома | - | - | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | 60 | - | - |
|  - общественных объектов | - | - | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 | - | - |
|  - садового дома  | - | - | - | - | - | - | - | - | 40 | 40 |
| 6 | Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 20 | 20 | - | - | - | - | - | - | 20 | 20 |
|  - блокированного жилого дома | 20 | 20 | 20 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома | - | - | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | - | - |
|  - общественных объектов | - | - | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | - | - |
| 7 | Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки |  |  | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| 8 | Расстояние до красной линии улиц, не менее (м): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - от индивидуальных жилых домов | 5 | 5 | - | - | - | - | - | - | 5 | 5 |
|  - от блокированных жилых домов | 5 | 5 | 5 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - от садового дома  | - | - | - | - | - | - | - | - | 5 | 5 |
|  - от многоквартирных жилых домов без встроенных в первые этажи помещений общественного назначения | - | - | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | - | - |
|  - от многоквартирных домов со встроенными в первые этажи помещений общественного назначения | - | - |  |  | Допускается по красной линии | - | - |
| 9 | Расстояние до красной линии улиц от стен дошкольных образовательных учреждений, не менее (м) | 10 | 10 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 10 | - |
| 10 | Расстояние от красной линии улиц до прочих зданий |  |  | В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 11 | Предельное количество этажей, (этаж): |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  - индивидуального жилого дома | 3 | 3 | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 |
|  - блокированного жилого дома | 3 | 3 | 3 | - | - | - | - | - | - | - |
|  - многоквартирного жилого дома | - | - | 8 | 6 | 6 | 16 | 16 | - | - |
|  - садового дома  | - | - | - | - | - | - | - | 3 | 3 |
| 12 | Высота здания |  |  | Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта |
| 13 | Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м) | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |

Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**Статья 14.2. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон**

**Статья 14.2.1. Общие положения**

**1.** Территориальные зоны «ОД-1», «ОД-2», «ОД-3», «ОД-4», «ОД-5» 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.

**2.** Зона «ОД-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования городского значения с возможностью сочетания с жилой застройкой.

**3.** Зона «ОД-2» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для формирования местных (локальных) центров городских районов, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

**4.** Зона «ОД-3» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства для формирования территорий высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов.

**5.** Зона «ОД-4» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для объектов здравоохранения и социального обеспечения.

**6.** Зона «ОД-5» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенных для производственно-предпринимательской деятельности.

**7.** Размещение, проектирование, строительство и эксплуатация вновь строящихся, реконструируемых и действующих объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, регламентируются требованиями 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».

**Статья 14.2.2. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«ОД-1» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки городского значения** |
| Хранение автотранспорта Добавила  | 2.7.1 | Многоэтажная жилая застройка | 2.6 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Обслуживание жилой застройки | 2.7 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 |  |  |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Историко-культурная деятельность | 9.3 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
|  |  |  |  |
| **«ОД-2» - зона для многофункциональной общественно-деловой застройки местного значения** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Общественное управление | 3.8 |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Деловое управление | 4.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Рынки | 4.3 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«ОД-3» - зона для высших, средних специальных учебных заведений и научных комплексов** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Религиозное использование | 3.7 |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«ОД-4» – зона для объектов здравоохранения и социального обеспечения** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Социальное обслуживание | 3.2 |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«ОД-5» - коммерческая зона** |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Спорт | 5.1 |
| Хранение автотранспорта  | 2.7.1  | Автомобильный транспорт | 7.2 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Здравоохранение | 3.4 |  |  |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 |  |  |
| Культурное развитие | 3.6 |  |  |
| Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Развлечения | 4.8 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |  |  |
| Легкая промышленность | 6.3 |  |  |
| Пищевая промышленность | 6.4 |  |  |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 |  |  |
| Водный транспорт | 7.3 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |  |  |

**Статья 14.2.3. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **№№** | **Наименование параметров** | **Территориальные зоны** |
| --- | --- | --- |
| **ОД-1** | **ОД-2** | **ОД-3** | **ОД-4** | **ОД-5** |
| 1 | Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов обслуживания населения | Определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 1.1  | Минимальные размеры земельных участков объектов для территорий до разработки проектов планировки и (или) проектов межевания | 17 кв.м | 20 кв.м | 20 кв.м | 20 кв.м | 15 кв.м |
| 2 | Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (кв.м):  | определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 3 | Минимальная ширина участка многоквартирного жилого дома по уличному фронту (м): |
| 4 | Минимальная длина (глубина) участка многоквартирного жилого дома (м): |
| 5 | Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): |  |  |  |  |  |
|  - многоквартирного жилого дома | 60 | - | - | - | - |
|  - общественных объектов | 70 | 70 | 70 | 70 | 70 |
| 6 | Коэффициент озеленения земельных участков, не менее (%): | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| 7 | Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки | в соответствии со сложившейся линией застройки |
| 8 | Расстояние до красной линии улиц, не менее (м): |  |  |  |  |  |
|  - от многоквартирных жилых домов без встроенных в первые этажи помещений общественного назначения | 6 | - | - | - | - |
|  - от многоквартирных домов со встроенными в первые этажи помещений общественного назначения | Допускается по красной линии | - | - | - | - |
| 9 | Расстояние до красной линии улиц от стен дошкольных образовательных учреждений, не менее (м) | 25 | 25 | 25 | - | - |
| 10 | Расстояние от красной линии улиц до прочих зданий | В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 11 | Предельное количество этажей, (этаж): | Не регламентируется |
| 12 | Высота здания | Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта |
| 13 | Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м) | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 | 1,6 |

Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**Статья 14.3. Градостроительные регламенты производственных зон**

**Статья 14.3.1. Общие положения**

**1.** Территориальные зоны «П-1», «П-2» выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства производственного, коммунально-складского назначения с различными нормативами воздействия на окружающую среду.

**2.** Зона «П-1» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственно-коммунальных и складских объектов с низкими уровнями шума и загрязнения, с возможностью размещения коммерческих предприятий и крупных объектов хранения автотранспорта.

**3.** Зона «П-2» выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, для формирования крупных промышленных зон.

**4.** 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, регламентируются 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».

**Статья 14.3.2. Градостроительные регламенты производственных зон в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«П-1» - зона смешанного размещения производственных и коммунально-складских объектов** |
| Овощеводство | 1.3 | Спорт | 5.1 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 |  |  |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Общественное управление | 3.8 |  |  |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |  |  |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |  |  |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | 6.11 |  |  |
| Легкая промышленность | 6.3 |  |  |
| Пищевая промышленность | 6.4 |  |  |
| Строительная промышленность | 6.6 |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Специальная деятельность | 12.2 |  |  |
| **«П-2» - зона для производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Общественное управление | 3.8 |
| Свиноводство | 1.11 | Магазины | 4.4 |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 |  |  |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Недропользование | 6.1 |  |  |
| Тяжелая промышленность | 6.2 |  |  |
| Автомобилестроительная промышленность | 6.2.1 |  |  |
| Легкая промышленность | 6.3 |  |  |
| Фармацевтическая промышленность | 6.3.1 |  |  |
| Пищевая промышленность | 6.4 |  |  |
| Нефтехимическая промышленность | 6.5 |  |  |
| Строительная промышленность | 6.6 |  |  |
| Энергетика | 6.7 |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 |  |  |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Специальная деятельность | 12.2 |  |  |

**Статья 14.3.3. Градостроительные регламенты производственных зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

| **№№** | **Наименование параметров** | **Территориальные зоны** |
| --- | --- | --- |
| **П-1** | **П-2** |
| 1 | Максимальные и минимальные параметры земельного участка | Определяются проектом планировки, проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 1.1 | Минимальные размеры земельных участков объектов для территорий до разработки проектов планировки и (или) проектов межевания | 18 кв.м | 10 кв.м |
| 2 | Минимальная ширина участка по уличному фронту (м) | 30 | 30 |
| 3 | Минимальная длина (глубина) участка (м) | 30 | 30 |
| 4 | Коэффициент застройки земельных участков, не более (%): | 70 |
| 5 | Коэффициент озеленения земельных участков: |  |  |
|  |  - общественных объектов | Не менее 20% |
|  |  - производственных объектов | Не более 15% |
| 6 | Отступы от красной линии для объектов капитального строительства существующей застройки | В соответствии со сложившейся линией застройки |
| 7 | Расстояние от красной линии улиц до зданий | В соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |
| 8 | Предельное количество этажей, (этаж): | Не регламентируется |
| 9 | Высота здания | Определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта |
| 10 | Высота ограждения земельного участка по уличному фронту (м) | 2,0 | 2,0 |

Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу- нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**Статья 14.4. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры**

**Статья 14.4.1. Общие положения**

**1.** Зона «ИТ-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов железнодорожного транспорта.

**2.** Зона «ИТ-2» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов трубопроводного транспорта, объектов инженерной инфраструктуры.

**3.** Зона «ИТ-3» выделена для обеспечения правовых условий использования территорий улично-дорожной сети.

**4.** 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, регламентируются 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».

**Статья 14.4.2. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«ИТ-1» - зона железнодорожного транспорта** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Бытовое обслуживание | 3.3 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«ИТ-2» - зона инженерной инфраструктуры** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Энергетика | 6.7 |  |  |
| Связь | 6.8 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«ИТ-3» - зона улично-дорожной сети** |
| Хранение автотранспорта | 2.7.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Временные объекты мелкорозничной торговли |  |  |  |

**Статья 14.4.3. Градостроительные регламенты зон инженерной и транспортной инфраструктуры в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Параметры земельного участка определяются в соответствии с проектом планировки, проектом межевания, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**2.** Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**3.** Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**4.** Коэффициент застройки земельных участков не регламентируется.

**5.** Коэффициент озеленения земельных участков принимается в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**6.** Расстояния от зданий до границ земельного участка со стороны красной линии улиц — в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**7**. Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**8.** Высота зданий определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

**Статья 14.5. Градостроительные регламенты рекреационных зон**

**Статья 14.5.1. Общие положения**

**1.** Зона «Р-1» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

**2.** Зона «Р-2» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.

**3.** Зона «Р-3» выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земель для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

**Статья 14.5.2. Градостроительные регламенты рекреационных зон в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«Р-1» - зона для активного отдыха на территориях зеленых насаждений общего пользования**  |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях  | 3.9.1 | Культурное развитие | 3.6 |
| Развлечения | 4.8 | Религиозное использование | 3.7 |
| Отдых (рекреация) | 5.0 | Общественное питание | 4.6 |
| Спорт | 5.1 | Причалы для маломерных судов | 5.4 |
| Водные объекты | 11.0 | Поля для гольфа или конных прогулок | 5.5 |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Р-2» - зона для пассивного отдыха на территориях лесов и лесопарков** |
| Общественное питание | 4.6 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Отдых (рекреация) | 5.0 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Спорт | 5.1 | Здравоохранение | 3.4 |
| Природно-познавательный туризм | 5.2 | Культурное развитие | 3.6 |
| Причалы для маломерных судов | 5.4 | Гостиничное обслуживание | 4.7 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | 5.5 | Развлечения | 4.8 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | 9.0 | Связь | 6.8 |
| Охрана природных территорий | 9.1 | Специальное пользование водными объектами | 11.2 |
| Заготовка древесины | 10.1 |  |  |
| Лесные плантации | 10.2 |  |  |
| Заготовка лесных ресурсов | 10.3 |  |  |
| Резервные леса | 10.4 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Гидротехнические сооружения | 11.3 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«Р-3» - зона для размещения объектов рекреационно-оздоровительного назначения** |
| Здравоохранение | 3.4 | Социальное обслуживание | 3.2 |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Спорт | 5.1 |  |  |
| Туристическое обслуживание | 5.2.1 |  |  |
| Санаторная деятельность | 9.2.1 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

**Статья 14.5.3. Градостроительные регламенты рекреационных зон в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов разрешенного строительства определяются в соответствии с проектом планировки и проектом межевания, согласно техническим регламентам, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**2.** Коэффициент застройки земельных участков в зонах «Р-1», «Р-3» - не более 20%; в зоне «Р-2» - не более 30%.

**3.** Коэффициент озеленения земельных участков земельных участков - не менее 50%.

**4.** Высота ограждения земельных участков — не более 1,6 м.

**Статья 14.6. Градостроительные регламенты зон специального назначения**

**Статья 14.6.1. Общие положения**

**1.** Зона «СП-1» выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков, крематориев.

**2.** Зона «СП-2А» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны без возможности размещения объектов 4-5 класса опасности.

**3.** Зона «СП-2Б» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории санитарно-защитной зоны, с возможностью размещения объектов 4-5 классов опасности, согласованное с соответствующими центрами Государственного санитарно-эпидемиологического надзора и комитетами по охране природы, при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

**4.** Зона «СП-3» выделена для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим. Порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Республики Башкортостан по согласованию с органами местного самоуправления городского округа город Салават в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

**5.** Зона «СП-4» выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности на территории скотомогильников, полигонов захоронения отходов потребления и промышленного производства.

**Статья 14.6.2. Градостроительные регламенты зон специального назначения в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«СП-1» - зона кладбищ, мемориальных парков, крематориев** |
| Религиозное использование | 3.7 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Ритуальная деятельность | 12.1 |  |  |
| **«СП-2А» - санитарно-защитная зона без возможности размещения объектов 4-5 класса опасности** |
| Питомники | 1.17 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| Охрана природных территорий | 9.1 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| **«СП-2Б» - санитарно-защитная зона с возможностью размещения объектов 4-5 класса опасности** |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Спорт | 5.1 |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Легкая промышленность | 6.3 |
| Общественное управление | 3.8 | Пищевая промышленность | 6.4 |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Строительная промышленность | 6.6 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Связь | 6.8 |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 |  |  |
| Деловое управление | 4.1 |  |  |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | 4.2 |  |  |
| Рынки | 4.3 |  |  |
| Магазины | 4.4 |  |  |
| Банковская и страховая деятельность | 4.5 |  |  |
| Общественное питание | 4.6 |  |  |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 |  |  |
| Служебные гаражи | 4.9 |  |  |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |  |  |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | 4.10 |  |  |
| Недропользование | 6.1 |  |  |
| Склады | 6.9 |  |  |
| Железнодорожный транспорт | 7.1 |  |  |
| Автомобильный транспорт | 7.2 |  |  |
| Водный транспорт | 7.3 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Водные объекты | 11.0 |  |  |
| Общее пользование водными объектами | 11.1 |  |  |
| Специальное пользование водными объектами | 11.2 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |
| Запас | 12.3 |  |  |
| **«СП-3» - зона для режимных объектов ограниченного доступа** |
| Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Обеспечение обороны и безопасности | 8.0 |  |  |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |  |  |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | 8.4 |  |  |
| **«СП-4» - зона для скотомогильников, полигонов захоронения отходов потребления и промышленного производства** |
| Специальная деятельность | 12.2 |  |  |

**Статья 14.6.3. Градостроительные регламенты зон специального назначения в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Площадь земельного участка кладбища — не более 40 га.

**2.** Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне «СП-1» определяются согласно техническим регламентам, в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

- СП. 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»

**3.** Минимальные и максимальные параметры земельных участков объектов капитального строительства не регламентируются.

**4.** Коэффициент озеленения для зон «СП-1», «СП-2А», «СП-2Б» - не менее 50%, для зоны «СП-3», «СП-4» - не регламентируется.

**5.** Коэффициент застройки земельных участков — не регламентируется.

**6.** Расстояния от зданий до границ земельного участка со стороны красной линии улиц — в соответствии с проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**7**. Расстояния между общественными и производственными зданиями определяются, исходя из требований безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с требованиями технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

**8.** Высота зданий определяется проектом планировки, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования и требованиями охраны историко-культурного наследия населенного пункта.

**9.** Высота ограждения земельного участка — 2,0 м.

**Статья 14.7. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования**

**Статья 14.7.1. Общие положения**

**1.** Зона «С-1» выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства, включает в себя все виды сельскохозяйственной деятельности и объекты сельскохозяйственного назначения.

**2.** Вид функционального использования зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе в целях развития жилищного строительства, может быть изменен после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

**Статья 14.7.2. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в части видов разрешенного использования**

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования |
| --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **«С-1» - зона сельскохозяйственного использования** |
| Растениеводство | 1.1 | Коммунальное обслуживание | 3.1 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | 1.14 | Служебные гаражи | 4.9 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1.16 | Объекты дорожного сервиса | 4.9.1 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1.18 | Связь | 6.8 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 |  |  |
| Трубопроводный транспорт | 7.5 |  |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 |  |  |

**Статья 14.7.3. Градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Минимальные и максимальные параметры земельных участков прочих объектов капитального строительства определяются проектом планировки и (или) проектом межевания согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**2.** Минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**3.** Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются проектом планировки, согласно техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу — нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.

**4.** Высота ограждения земельного участка - 1,6 м.

**Статья 14.8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе пожарную и от чрезвычайных ситуаций, 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).

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

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

**Статья 14.9. Иные требования к использованию земельных участков**

**1.** На территории участков, расположенных вдоль границ зон, должны устраиваться зеленые насаждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования.

Определение ответственности за устройство озеленения и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

**2.** Во всех территориальных зонах требуемое количество машино-мест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок, согласно СНиП 2.07.01-89\*, должно быть обеспечено на территории земельного участка, в границах которого производится градостроительное изменение.

**Глава 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПО САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

**Статья 15.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарных ограничений от динамических техногенных источников**

**Статья 15.1.1. Ограничения на территории санитарно-защитной зоны железнодорожной магистрали**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В санитарно-защитной зоне запрещено размещение новых жилых и общественных зданий (кроме зданий, связанных с обслуживанием пассажиров).

В санитарно-защитных зонах, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещать автомобильные дороги, гаражи, стоянки автомобилей, склады, учреждения коммунально-бытового назначения. Не менее 50% площади санитарно-защитной зоны должно быть озеленено.

**Статья 15.1.2. Ограничения на территории санитарно-защитной зоны городских автодорог, расположенных вне застроенных территорий**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

- СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

В санитарно-защитной зоне автомобильных дорог запрещено размещениеследующих видов объектов:

- детские учреждения;

- садоводства;

- жилые здания;

- санаторно-курортные;

- отдыха.

**Статья 15.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарных ограничений от стационарных техногенных источников**

**Статья 15.2.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон предприятий и объектов**

**1.** Режим использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских и иных объектов устанавливаются с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**2.** В границах санитарно-защитной зоны предприятий и объектов запрещено размещение:

- жилой застройки, включая отдельные жилые дома;

- ландшафтно-рекреационных зон и зон отдыха;

- территорий курортов, санаториев и домов отдыха;

- территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

- спортивных сооружений;

- детских площадок;

- образовательных и детских учреждений;

- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования.

**3.** В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

**4.** В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства разрешено размещение:

- 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, 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, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения, автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей.

- сельхозугодий для выращивания технических культур, не используемых для продуктов питания.

**5.** В санитарно-защитной зоне 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.

**6.** Санитарно-защитная зона 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 санитарно-защитной зоны.

**Статья 15.2.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон кладбищ**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**2.** В границах санитарно-защитной зоны кладбищ запрещается строительство новых жилых, общественных зданий, размещение спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон.

**Статья 15.2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативных правовых документов:

- Постановление Правительства РФ №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**2.** В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе**:**

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

**3.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

**4.** В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

**5.** В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

**Статья 15.2.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранной зоны нефте-, продукто- и газопроводов высокого и среднего давления**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа Постановления Госгортехнадзора России № 9 от 22.04.1992 «Правила охраны магистральных трубопроводов».

**2.** В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, могущие нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

**3.** В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения; на расстоянии ближе 1000 м от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геолого-съемочные, геолого-разведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Предприятия и организации, получившие письменное разрешение на ведение в охранных зонах трубопроводов работ, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность трубопроводов и опознавательных знаков, и несут ответственность за повреждение последних.

**4.** Предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:

а) подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ.

В аварийных ситуациях разрешается подъезд к трубопроводу и сооружениям на нем по маршруту, обеспечивающему доставку техники и материалов для устранения аварий с последующим оформлением и оплатой нанесенных убытков землевладельцам.

Если трубопроводы проходят по территории запретных зон и специальных объектов, то соответствующие организации должны выдавать работникам, обслуживающим эти трубопроводы, пропуска для проведения осмотров и ремонтных работ в любое время суток;

б) устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормальной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;

в) вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.

В случае необходимости предприятия трубопроводного транспорта могут осуществлять в процессе текущего содержания трубопроводов рубку леса в их охранных зонах с оформлением лесорубочных билетов на общих основаниях. Полученная при этом древесина используется указанными предприятиями.

**Глава 16. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ ПО ПРИРОДНО-ЭКОЛОГИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ**

**Статья 16.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны водоемов**

**Статья 16.1.1. Ограничения на водных объектах общего пользования**

**1.** Земли, покрытые поверхностными водами, сосредоточенными в водных объектах, а также земли, занятые гидротехническими и иными сооружениями, расположенными на водных объектах, относятся к землям водного фонда.

**2.** Зона «В-1» включает в себя акватории реки Белая, озер-стариц реки Белая, озер Хорейкино, Сяскакуль, Треугольное, Курбалыкуль.

**3.** Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

**4.** На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Республики Башкортостан.

**5.** Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

**6.** Зона «В-2» выделена для общего пользования вдоль береговой линии водных объектов, находящихся на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан.

**Статья 16.1.2. Водоохранная зона и прибрежная защитная полоса**

**1.** Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**2.** В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**3.** До разработки и утверждения проектов зон охраны водных объектов городского округа город Салават границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ №74-ФЗ от 03.06.2006 г.

**4.** Граница водоохранной зоны реки Белая установлена в соответствии с Приказом Министерства природопользования и экологии Республики Башкортостан «Об установлении границ водоохранных зон и прибрежных защитных полос реки Белая Республики Башкортостан (включая Юмагузинское водохранилище)» № 362п от 04.05.2017г. и Водным кодексом Российской Федерации № 74-ФЗ от 03.06.2006 г. Ширина водоохранной зоны озер на территории городского округа город Салават устанавливается в размере пятидесяти метров.

**5.** Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ.

**6.** В границах городского округа город Салават Республики Башкортостан ширина прибрежной защитной полосы реки Белая при наличии набережной и ливневой канализации совпадает с парапетом набережной. При отсутствии набережной ширина прибрежной защитной полосы реки Белая в границах городского округа город Салават составляет пятьдесят метров от береговой линии.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Статья 16.1.3. Ограничения на территории водоохранной зоны**

**1.** Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования.

В границах водоохранных зон рек запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

**2.** В границах водоохранных зон допускаются 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. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. Условно разрешенные виды использования могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 8 настоящих Правил.

В отношении территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 ст. 65 Водного кодекса РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

**Статья 16.1.4. Ограничения на территории прибрежной защитной полосы**

**1.** В границах прибрежных защитных полос также запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

**Статья 16.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны водопроводных сооружений**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

**2.** В границах I пояса санитарной охраны источников водоснабжения и питьевого назначения запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений. Не допускается 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.

**3.** В границах II и III поясов санитарной охраны источников водоснабжения и питьевого назначения запрещено размещение следующих видов объектов:

- объектов, вызывающие, химическое загрязнение (склады ядохимикатов, ГСМ, удобрений, мусора, накопителей, шламохранилищ, складирование мусора, промышленных отходов и т.д.);

- объектов, вызывающие микробное загрязнение (кладбища, скотомогильники, поля ассенизации, поля фильтрации, навозохранилища, силосные траншеи, животноводческие и птицеводческие предприятия, пастбища и т.д.).

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора

- размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

**4.** При осуществлении строительства, реконструкции обязательно наличие организованного водоснабжения, водоотведение, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностных сточных вод с последующей очисткой.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса санитарной охраны только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

**Статья 16.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории экзогенных геологических процессов**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**2.** На территории зон затопления паводком 1%-й обеспеченности при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

**3.** На территории зон заболоченных территорий запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории.

**Статья 16.4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории естественных ландшафтов и озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса**

**1.** Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены на основании и с учетом требований нормативного документа СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**2.** На территории лесопарков запрещено размещение всех видов объектов, за исключением объектов рекреационного обслуживания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

**3.** На территории зон зеленых насаждений общего пользования запрещено размещение объектов, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне «ЗО» градостроительного регламента.

**4.** Перечень территорий зеленых насаждений общего пользования представлен в нижеследующей таблице.

**Перечень территорий зеленых насаждений общего пользования (садов, парков, лесопарков, скверов), расположенных на территории городского округа город Салават Республики Башкортостан**.

| №№ | Наименование | Местоположение | Площадь, (га) |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Сквер по ул. Пушкина | Расположен по ул. Пушкина на участке от ул. Хмельницкого до ул. Стахановской | 0,8 |
| 2 | Сквер у историко-краеведческого музея | 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, Фурманова и Школьным переулком | 2 |
| 5 | Сквер у ДК Нефтехимик | Ограничен улицами Маркса, зданием ДК Нефтехимик, 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 (6,3)? |
| 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. Юлаева | Ограничена улицами Островского, Бочкарева, бул. Юлаева | 4,3 |
| 11 | Озелененная территория бул. Юлаева | Расположена по бул. Юлаева на участке от ул. Островского до ул. Губкина | 5,6 |
| 12 | Озелененная территория по бульвару Космонавтов | Расположена по бульвару Космонавтов от ул. Островского до музыкального колледжа | 3,2 |
| 13 | Озелененная территория в кадастровом квартале 02:59:070401 | Ограничена ул. Заречная, пер. Береговой | 0,8 |

**Глава 17. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ГРАНИЦ ЗОН ОСОБОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**Статья 17.1. Виды работ по сохранению объектов культурного наследия**

**1.** Основными работами по сохранению объектов культурного наследия являются: консервация, ремонт, реставрация, приспособление объекта культурного наследия для современного использования.

**2.** Консервация объекта культурного наследия - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, в том числе комплекс противоаварийных работ по защите объекта культурного наследия, которому угрожает быстрое разрушение, проводимые в целях предотвращения ухудшения состояния объекта культурного наследия без изменения дошедшего до настоящего времени облика указанного объекта культурного наследия и без изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

**3.** Ремонт памятника - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях поддержания в эксплуатационном состоянии памятника без изменения его особенностей, составляющих предмет охраны.

**4.** Реставрация памятника или ансамбля - научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях выявления и сохранности историко-культурной ценности объекта культурного наследия.

**5.** Приспособление объекта культурного наследия для современного использования - научно-исследовательские, проектные и производственные работы, проводимые в целях создания условий для современного использования объекта культурного наследия, включая реставрацию представляющих собой историко-культурную ценность элементов объекта культурного наследия.

**Статья 17.2. Ограничения на территориях охранных зон памятников архитектуры**

**1.** Функциональное использование объектов осуществляется на основании решения, согласованного и утвержденного соответствующими органами и учреждениями.

**2.** Охранная зона памятника архитектуры, во всех режимах сохранения объекта культурного наследия, представлена двумя зонами, формируемыми вокруг него – внутренней и внешней.

Территория внутренней зоны в плане может иметь следующие границы:

- совпадать с историческими границами усадьбы;

- в пределах величин, равных полуторной длине и ширине здания памятника, отстоящие от внешних углов здания, при отсутствии архивных документов;

- в границах кадастрового участка в случае приобретения права собственности на объект культурного наследия юридическими или физическими лицами, а также в случае постановки на учет вновь выявленных памятников, оформленных в собственность.

Территория внешней зоны в плане имеет границы, отстоящие от внешних углов здания (или комплекса), в пределах величин, равных двум с половиной длины главного фасада здания памятника и двойной ширине бокового фасада, в случае локального размещения объекта культурного наследия. В случае организации объединенной охранной зоны, граница внешней зоны совпадает с границей объединенной охранной зоны. В границах внешней зоны разрешена застройка, если высота постройки не превысит величины двойной высоты памятника архитектуры.

**3.** В границах внутренней охранной зоны запрещена любая застройка для обеспечения сохранности визуального восприятия памятника архитектуры.

В случае расположения памятника архитектуры в глубине квартального пространства, новая застройка, планируемая в пределах данного квартала, не должна по периметру полностью закрывать обзор на памятник. Если соблюдение этого условия по объективным причинам невозможно, необходимо устройство в постройках арочных пролетов и т.п., открывающихся на памятник, при невозможности устройства пролетов – необходима установка специальных табличек-указателей.

В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник архитектуры) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соотв. со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – является приобретение права собственности не только на участок земли под зданием памятника, но также на земельный участок внутренней зоны охранной зоны памятника.

**4.** В границах охранной зоны памятников архитектуры запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов;

– использование памятника и его охранной зоны под производственные, складские объекты, гаражи (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры);

– установка в пределах охранной зоны памятника временных объектов обслуживания: павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы, нарушающих образ памятника; вырубка средообразующей растительности в пределах охранной зоны памятника.

**5.** В границах охранной зоны памятников архитектуры разрешается:

– проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия, с соблюдением условий, установленных для охранной зоны;

– работы, связанные с сохранением и восстановлением исторической планировки территорий, формирующих историческую среду и окружение памятников;

– озеленение и благоустройство территории – устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения, установка стендов и витрин, относящихся к памятнику и не нарушающих его облик (по согласованию);

– строительные и реконструктивные работы по инженерному оборудованию территории, не наносящие ущерба памятнику;

– восстановление исторического характера озеленения; – устройство небольших автостоянок, связанных с функционированием памятника, по специальному согласованию;

- строительство объектов для обслуживания экскурсантов и туристов (по специальному согласованию).

**Статья 17.3. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры**

**1.** Для сохранности и эффективного использования памятников архитектуры необходимы особые условия и следующие мероприятия:

- проектно-изыскательские и ремонтно-строительные работы, дорожные и другие виды землеобразующих работ, благоустройство территории и установка рекламы, осуществляемые по согласованию с соответствующим государственным органом охраны памятников;

- закрепление границ охранной зоны в кадастровом плане;

- вывод из охранной зоны памятников предприятий, мастерских, складов, гаражей (кроме памятников промышленной и инженерной архитектуры), несовместимых с функционированием памятника;

- нейтрализация или снос дисгармонирующих с памятником объектов, расположенных в границах охранной зоны;

- вывод с территории охранной зоны хозяйственных построек и объектов, нарушающих среду памятников;

- реконструкция деградировавших озелененных пространств охранных зон;

- соблюдение высотных соотношений, плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие памятника;

- проектирование и проведение всех разрешенных видов работ только на конкурсной основе;

- проведение специальных исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов наследия.

**Статья 17.4. Ограничения по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для «контекстуальных» по отношению к исторической застройке зданий**

**Статья 17.4.1. Общие ограничения**

**1.** Характеристики зданий (длина, ширина, высота, площадь пятна застройки, расстояние между зданиями, уровень детализации фасадов, пропорции оконных и дверных проемов) должны быть сомасштабны аналогичным параметрам окружающей исторической застройки в случае «контекстуального» архитектурного решения.

**2.** Уклон кровель зданий должен быть, как правило, в пределах уклонов кровель памятников архитектуры.

**3.** Допускается устройство атриумов, перекрытых дворов, висячих садов в пределах внутриквартальных пространств.

**4.** Устройство прозрачных кровель, зимних садов и оранжерей возможно в постройках, расположенных внутри кварталов.

**5.** Ограждающие конструкции стен должны выполняться из строительных материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре, строительным материалам старинных зданий, либо искусно имитировать их применение.

**6.** Окраска кровель и фасадов зданий разрешена только на основании колерного бланка, выданного Администрацией городского округа город Салават Республики Башкортостан по согласованию с Госорганом по охране объектов культурного наследия;

**7.** Запрещается частичная окраска фасадов, равно как и окраска фасадов, выполненных в лицевой кирпичной кладке, и находящейся в сравнительно удовлетворительном состоянии.

**8.** Мощение тротуаров, проездов, мостовой воротного проезда и т.п. должны выполняться из аналогичных старинным аналогам материалов, близких по виду, качеству, сорту и фактуре.

**9**. Устройство котлованов, механическая разработка грунта возле стен памятников архитектуры для устройства фундаментов может производиться только лопатой, либо с применением мини-экскаватора.

**Статья 17.4.2. Ограничения по подземным конструкциям зданий (нижняя часть здания до верхнего обреза цоколя)**

**1.** Верхний обрез цоколя вновь возводимых зданий не должен превышать высоту цоколя близ расположенного здания — памятника.

**2.** Фундаментные рвы необходимо устраивать с подпором стен наклонными подкосами.

**Статья 17.4.3. Ограничения по стенам зданий**

**1.** Минимальная ширина простенков должна быть не менее ширины проёмов.

**2.** Минимальная высота стен от окон до кровли (включая карниз) должна быть не менее 0,9 м.

**3.** Минимальные габариты окон должны быть: высотой не менее 1,6м, шириной не менее 0,9м.

**4.** Для облицовки стен запрещается:

- применение керамической плитки, кроме изразцов типа “ кабанчик”;

- применение обычной или терразитовой штукатурки (кроме фактуры “внабрызг”);

- применение натурального камня.

**5.** При окраске фасадов необходимо соблюдать правильность окраски элементов ордерной системы – в случае её применения.

**6.** Лепные тяги и карнизы должны вытягиваться по шаблонам, сделанным в соответствии с классическими архитектурными обломами.

**7.** Лицевые фасадные стены должны завершаться карнизом или выносом (выпуском) кровли (на кронштейнах, кобылках, продолжениях наклонных стропил).

**8.** Максимальная верхняя высотная отметка воротного проёма должна быть не выше верхней отметки оконных проёмов первого этажа (или бельэтажа).

**9.** По материалу воротные заполнения (створки или полотнища ворот, навершия) могут быть деревянные или металлические – литые, кованые, слесарные, штампованные, сварные, но выполненными по архитектурному проекту.

**Статья 17.4.4. Ограничения по освоению подземного пространства**

Освоение подземного пространства возможно при условии, что возводимые подземные сооружения не создадут угрозы физической безопасности памятников и согласно утвержденному в соответствующих государственных органах и учреждениях проекту.

**Статья 17.5. Ограничения по диссонирующим (дисгармонирующим) зданиям и сооружениям**

Градостроительные изменения диссонирующих (дисгармонирующих) зданий и сооружений могут производиться только при условии, что эти изменения уменьшают или устраняют дисгармонию (диссонанс).

**Статья 17.6. Ограничения на территории охранных зон памятников истории и культуры**

**1.** Охранная зона памятника истории – это территория памятника (в соответствии с проектом, по которому он был реализован). Охранная зона может включать участки прилегающих территорий общего пользования (парков, скверов, площадей и т.п.). Границы охранной зоны памятника закрепляются в кадастровом плане. Любая деятельность, намечаемая в пределах охранных зон памятников истории (например, установка в пределах охранной зоны памятника объектов павильонов, малых архитектурных форм, наружной рекламы), может осуществляться только по предварительному согласованию с соответствующими органами и учреждениями.

**2.** В случае, когда здание (комплекс зданий) – памятник истории - является также и памятником архитектуры, в отношении него, по заключению государственной экспертизы, устанавливается соответствующий режим сохранения памятника архитектуры и регулирования градостроительной деятельности в пределах охранной зоны памятника архитектуры.

**3.** В случае, когда памятник истории является произведением монументального искусства, скульптурной композицией, мемориальным комплексом и т.п., проведение работ по его сохранению, благоустройство его территории осуществляется в соответствии с проектом, согласованным и утвержденным органами охраны объектов культурного наследия.

**4.** В случае приобретения права собственности на объект культурного наследия (памятник истории) юридическими или физическими лицами, обязательным условием является обеспечение доступа граждан к нему (в соотв. со ст. 7 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Режим доступа к памятнику архитектуры устанавливается собственником по согласованию с органом охраны объектов культурного наследия (в соответствии со ст. 52 Федерального закона «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации» №73-ФЗ). Обязательным условием приобретения права собственности юридическими и физическими лицами на объект культурного наследия – памятник истории – является приобретение права собственности на территорию памятника – его охранную зону (за исключением территорий общего пользования).

**5.** В границах охранной зоны памятников истории запрещается:

– нарушение облика объекта охраны при любых видах деятельности;

– нарушение благоприятных условий визуального восприятия объекта;

– ремонтные работы, опасные для физической сохранности памятника;

– использование охранной зоны памятника под склады и производства взрывчатых и огнеопасных материалов.

**Статья 17.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны ценного историко-природного ландшафта**

Общий режим охраняемых природных территорий в пределах исторической застройки города заключается в сохранении и восстановлении архитектурно-ландшафтных исторических комплексов, в развитии природоохранной и рекреационной функции.

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта разрешается:

– проектирование отдельно стоящих, тактично вписанных в ландшафт культовых построек, небольших зданий культурного назначения (музеев, библиотек), плоскостных объектов и сооружений культурно-массового, спортивного и физкультурно-оздоровительного назначения, некапитальных парковых построек и павильонов, проведение землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, при условии сохранения растительности ценных сортов и деревьев ценных пород, а также по согласованию с природоохранными органами и органами охраны культурного наследия, и связанных, как правило, с воссозданием утраченных объектов, имеющих историческую и эстетическую ценность, строительными и ремонтными работами, прокладкой инженерных коммуникаций, при условии, что после их завершения охраняемый ландшафт не будет искажен;

– освоение подземного пространства при условии устройства возводимых подземных сооружений в существующий рельеф местности. При проектировании и строительстве метрополитена наземные вестибюли станций метрополитена, вентиляционные и вертикальные проходческие шахты, наклонные ходы, места выходов подземных тоннелей на поверхность земли, мосты, эстакады необходимо размещать так, чтобы расчётная мульда оседания грунта была вне территории зоны исторически ценного ландшафта.

В границах зоны ценного историко-природного ландшафта запрещается:

– нарушение предметов и объектов охраны при любых видах деятельности;

– изменения функционального назначения зон исторически ценных ландшафтов;

– строительство новых капитальных зданий и сооружений, не связанных с функциональным назначением зоны;

– значительное изменение рельефа и вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок;

– устройство свалок.

**Статья 17.8. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов**

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности и эффективного использования территорий ценных историко-природных ландшафтов являются:

– разработка проектов благоустройства;

– нейтрализация или устранение дисгармонирующих объектов;

– проведение природоохранных мероприятий, направленных на улучшение экологического состояния территории;

– проведение исследований по выявлению и закреплению основных точек визуального восприятия объектов культурного наследия и территорий исторически ценных ландшафтов.

**Статья 17.9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны охраняемого археологического культурного слоя**

Охранные зоны объектов археологии представляют собой территории с границами в плане, устанавливаемыми в пределах границ земельных участков археологических памятников согласно архивным данным.

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя разрешается:

– музеефикация археологических территорий, их объектов (памятников), предметов и элементов;

– реставрация памятников по согласованию и при условии сохранения предметов (элементов) охраны;

– мероприятия, необходимые для сохранения археологического наследия;

– использование археологических земель и их объектов в пределах зон охраны, не связанных с научным изучением, при условии, что использование не наносит ущерба сохранности памятников и археологических территорий, их целостности, не может привести к изменению внешнего вида памятников и расхищению содержащихся в них предметов, не нарушает их историко-художественной, композиционно-видовой, объемно-пространственной и ландшафтной ценности.

Любые проектные, строительные, дорожные, благоустроительные и другие виды земляных работ могут производиться только при наличии письменного разрешения Госоргана по охране памятников, после получения согласования документации и под его контролем. На территории участков, намеченных для производства работ, до их начала должна быть проведена предварительная экспертиза (разведочные шурфы, траншеи), на основании которой определяются необходимость и методика археологических исследований, а затем проведены полномасштабные археологические раскопки. При этом археологические исследования должны опережать проведение земляных работ на 1–2 полевых сезона.

В границах зоны охраняемого археологического культурного слоя запрещается:

– все виды земляных, строительных работ и хозяйственной деятельности, нарушающие предметы, элементы и объекты охраняемого археологического слоя;

- вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности.

**Статья 17.10. Особые условия и мероприятия, необходимые для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя**

Особыми условиями и мероприятиями, необходимыми для сохранности предметов, элементов и объектов охраняемого археологического слоя, являются:

– закрепление границ охраняемых территорий археологического слоя в кадастровых планах;

– включение сведений об археологических территориях и их объектах в градостроительную и проектную документацию.

**Статья 17.11. Специальная охранная зона объектов археологии**

Специальная охранная зона объектов археологии предназначена для охраны территорий вероятного нахождения памятников археологии – древних поселений, селищ, могильников, погребений, а также археологических объектов, считающихся в большей степени разрушенными.

В случае обнаружения археологических находок в процессе строительных, дорожных, благоустроительных и других видов земляных работ, физические или юридические лица, ответственные за проведение данных работ, обязаны незамедлительно приостановить работы и сообщить о находке в Госорган по охране памятников. В свою очередь, Госорган по охране памятников имеет право приостановки земляных работ при обнаружении археологических находок и исторического культурного слоя. В дальнейшем по отношению к выявленным археологическим объектам и их охранным территориям устанавливаются соответствующие ограничения.

**Статья 17.12. Требования к зоне особого регулирования градостроительной деятельности**

**1.** К зонам особого регулирования градостроительной деятельности городского округа город Салават Республики Башкортостан, относятся территории, имеющие важное градостроительное значение, а именно:

- территории вдоль улиц общегородского значения;

- зоны общественно-деловых центров;

- территории в пределах визуальных зон видимости на въездах в город.

**2.** При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства на территориях, перечисленных выше, устанавливаются дополнительные требования к качеству архитектурно-строительного проектирования на конкурсной основе, а также на стадии реализации проекта. К ним относятся требования, направленные на обеспечение архитектурно-выразительного, эстетического и функционально обоснованного объемно-пространственного решения градостроительных комплексов.