

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

С изменениями, внесенными:

- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 23.03.2018 №185;
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 21.06.2018 №207;
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 31.01.2019 №268
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 20.06.2019 №323
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 26.09.2019 №336
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 12.12.2019 №366
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 06.02.2020 №387
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 23.04.2020 №404
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 30.07.2020 №443
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 26.11.2020 №39
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 25.03.2021 №96
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 24.06.2021 №126
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 30.09.2021 №156
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 10.02.2022 №219
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 23.06.2022 №288
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 06.10.2022 №310
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 27.12.2022 №354
- решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 30.03.2023 №375
- решением Совета городского округа город Октябрьский

Республики Башкортостан от 22.06.2023 №409
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 10.08.2023 №417
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 28.09.2023 №437
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 23.11.2023 №460
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 28.03.2024 №508
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 20.06.2024 №540
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 18.07.2024 №549
 решением Совета городского округа город Октябрьский
 Республики Башкортостан от 20.12.2024 №34

Содержание

Нумерация	Наименование
РАЗДЕЛ I	ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ
Глава 1	Общие положения
Статья 1.	Основания и цели введения Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 2.	Порядок использования и застройки земель городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 3.	Градостроительное зонирование городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 4.	Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов
Статья 5.	Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам
Статья 6.	Режим использования и застройки территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
Статья 7.	Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования
Статья 8.	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке
Статья 9.	Ответственность за нарушение Правил
Статья 10.	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах
Глава 2	О регулировании землепользования и застройки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан органами местного самоуправления
Статья 11.	О регулировании землепользования и застройки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан органами местного самоуправления
Статья 11.1	Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа.

Глава 3	Планировка территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 12.	Общие положения по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 13.	Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа город Октябрьского Республики Башкортостан
Глава 4	Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 14.	Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами
Статья 15.	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
Глава 5	Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 16.	Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации
Статья 17.	Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Статья 18.	Подготовка проектной документации
Статья 19.	Выдача разрешения на строительство
Статья 20.	Контроль в процессе строительства
Статья 21.	Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию
Глава 6	О проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
Статья 22.	О проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки
Глава 7	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 23.	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Глава 8	О регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 24.	Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
Статья 25.	Установление публичных сервитутов
Статья 26.	Правовое обеспечение использования земельных участков необходимых для муниципальных нужд городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан
РАЗДЕЛ II	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Глава 9	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон
Статья 27.	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон
Глава 10	Карты градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий
Статья 28.	Карты границ зон с особыми условиями использования территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования
Статья 29.	Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий
Статья 30.	Описание границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий
Глава 11	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия
Статья 31.	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия
РАЗДЕЛ III	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
Глава 12	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 32.	Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
Глава 13	Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Статья 33.	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Глава 14	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства
Статья 34.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям
Статья 35.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитально-

	го строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий требованиям охраны объектов исторического и культурного наследия
Глава 15	Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется
Статья 36.	Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется
Глава 16	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется
Статья 37.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется
Глава 17	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 границах зона по комплексному развитию территории
Статья 38.	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 границах зона по комплексному развитию территории
Приложение №1	Таблица №6 Градостроительные регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования по территориальным зонам городского округа город Октябрьский
Приложение №2	Таблица №7 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Приложение №3	Таблица №8 Категории природных заграждений по типам зон
Приложение №4	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории по требованиям градостроительного регулирования
Приложение №5	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим требованиям
Приложение №6	Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям и наличию защитных зон объектов культурного наследия

РАЗДЕЛ I

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

1. Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский 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 Октябрьский Республики Башкортостан (далее – Уставом городского округа), генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – генеральный план городского округа), а также с учетом актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – городского округа).

2. Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан – документ градостроительного зонирования, который утверждается решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – Совет городского округа) и включает в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Порядок применения правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом РФ включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления городского округа на основе градостроительного зонирования;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа;
- 4) о порядке проведения общественных обсуждений и публичных слушаний, по вопросам землепользования и застройки городского округа;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа.

3. Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - Правила) вводятся в следующих целях:

- 1) создание условий для устойчивого развития территории городского округа на основе генерального плана городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территорий городского округа;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Решение о подготовке проекта Правил принимается главой администрации городского округа с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке правил землепользования и застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил главой администрации городского округа утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - Комиссия). Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами администрации городского округа.

5. Уполномоченное учреждение по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории городского округа и по вопросам подготовки и применения Правил (далее - уполномоченное учреждение) не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта Правил указываются:

- 1) состав и порядок деятельности Комиссии;
- 2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям городского округа;
- 3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- 5) иные вопросы организации работ.

7. Уполномоченное учреждение осуществляет проверку, представленного Комиссией, проекта Правил на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования Республики Башкортостан, схеме территориального планирования Российской Федерации, а в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в настоящей части, направляет в Комиссию на доработку.

8. По результатам указанной в части 7 настоящей статьи проверки глава администрации городского округа направляет проект Правил главе городского округа.

9. Глава городского округа, при получении от администрации городского округа проекта Правил, принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. Публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом городского округа.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил, Комиссия с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе администрации городского округа. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

13. Глава администрации городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в части 4 настоящей статьи обязательных приложений должен

принять решение о направлении указанного проекта в Совет городского округа или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Правила землепользования и застройки утверждаются Советом городского округа. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 2. Порядок использования и застройки земель городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

1. Порядок использования земель городского округа определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (Раздел II Правил). В соответствии с ним территория городского округа разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (Раздел III Правил).

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

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

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

1) расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия;

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

3) иных, помимо указанных выше, земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования;

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

5) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

3. Градостроительные регламенты на территории городского округа не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития.

4. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством.

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

1) при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемом на основе документации по планировке территории городского округа, подготавливаемой в порядке, установленном в главе 3 раздела I настоящих Правил;

2) при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемом в порядке, установленном в главе 4 раздела I настоящих Правил;

3) при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в главе 5 раздела I настоящих Правил.

6. Указанные в части 5 настоящей статьи виды деятельности могут осуществляться:

Советом городского округа в части земель, находящихся в распоряжении городского округа;

Администрацией городского округа и уполномоченными организациями – в части земель, находящихся в распоряжении городского округа;

физическими и юридическими лицами – в части земельных участков, принадлежащих им на праве собственности.

7. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их габаритов и вида функционального использования;

реставрация зданий и сооружений;

текущий ремонт зданий и сооружений;

внутренние перепланировки;

замена инженерного и технологического оборудования;

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

внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

8. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории городского округа обеспечивается Администрацией городского округа:

1) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории городского округа;

2) при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

3) при проверке, подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

4) при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению Администрации городского округа;

5) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

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

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

8) при выдаче разрешений на строительство;

9) при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

10) при осуществлении контроля объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

11) при осуществлении муниципального контроля за использованием и охраной земель.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту, не допускать загрязнения, захламления, деградацию и ухудшение плодородия почв.

10. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных

построек регулируются гражданским и земельным законодательством и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

11. При подготовке правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования и генеральным планом городского округа объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

Статья 3. Градостроительное зонирование городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

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

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

3. В текстовом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования приведены (в том числе по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям) в разделе II Правил.

4. В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории отображены на Картах градостроительного зонирования городского округа прилагаемых к разделу II Правил.

Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан включает в себя:

карту градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон;

карту градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям;

карты с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий и объектов культурного наследия;

5. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в статье 27 раздела II настоящих Правил.

6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана городского округа, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются привязке к территориальным объектам, имеющим однозначную картографическую проекцию: границам внутригородских муниципальных образований; естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе базисного плана земельного кадастра, а также границам земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях) определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон генерального плана городского округа, границам зон с особыми условиями использования территории, иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с

законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

7. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведены в разделе II настоящих Правил.

8. 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 органов власти Российской Федерации, Республики Башкортостан и органов местного самоуправления городского округа, в том числе по видам зон:

зоны охраны водоемов - Водный кодекс Российской Федерации;

зоны охраны водозаборов - СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;

зоны особо охраняемых природных территорий и территорий историко-культурного назначения - Закон Республики Башкортостан от 31.07.1995 № 5-з «Об особо охраняемых природных территориях в Республике Башкортостан»;

зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта - СП 51.1333.2011. Свод правил. Защита от шума. Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003;

зоны акустической вредности от городских и внешних автодорог - СНиП 2.-07.-01.89*, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны от железнодорожного транспорта - СНиП 2.-07.-01.89*, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

санитарно-защитные зоны производственных предприятий – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и объектов» и с учетом сложившейся застройки;

санитарно-защитные зоны и зоны ограничения застройки от источников электромагнитного излучения - Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 09.06.2003 №135 «О введении в действие СанПиН 2.1.8. /2.2.4.1383-03»;

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

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

по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования,

по элементам кадастрового зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан,

по нормативным размерам,

по границам природных элементов.

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

Границы озелененных территорий историко-культурного назначения определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (крутые склоны, овраги, карсты, зоны месторождений), а также границы водоохраных зон и зон санитарной охраны водозаборов установлены по рельефу или по отметке уровня затопления.

Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

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.

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

Статья 4. Состав устанавливаемых Правилами градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты приведены в разделе III Правил.

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации (раздел III Правил);

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 развитию территории (раздел III Правил).

3. 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, не выделяемые из видов разрешенного использования в настоящих Правилах и применяемые в дополнение к ним, в соответствии с классификатором, утверждённым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (в соответствии с Земельным кодексом РФ статья 7 часть 2 абзац 3).

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается, за исключением случая, когда по последствиям их применения для характеристик городской среды они могут быть признаны аналогичными иным разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 15 раздела I настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального

строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента указываются:

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

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

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

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

В целях сохранения архитектурного облика территорий, зданий и сооружений в границах, определенных генеральным планом городского округа город Октябрьский РБ, как проектируемая граница охранной зоны памятника градостроительного искусства советского периода, в числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны архитектурные характеристики зданий и сооружений.

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, если иное специально не оговорено в составе регламента.

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

Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, градостроительным регламентом в составе указанных ограничений может быть указана возможность установления уполномоченными исполнительными органами государственной власти дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

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

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 со статьёй 23 раздела I настоящих Правил.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, по отношению к иным требованиям градостроительного регламента, указанным в подпунктах 1) и 2) части 2 настоящей статьи, действуют по принципу послыоного наложения. 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 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

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

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон в разделе III настоящих Правил;

б) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, согласно в разделе III настоящих Правил;

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

3. Реконструкция указанных в части 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 5 раздела I настоящих Правил.

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

4. В случае, если использование указанных в части 1 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 капитального строительства соответствующими федеральными органами.

Статья 6. Режим использования и застройки территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим использования и застройки территории городского округа, на которые, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

режимом участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами

культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранной статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующих в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

режимом участков, расположенных в границах территорий общего пользования в соответствии с федеральным законодательством.

режимом участков, занятых линейными объектами, техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

2. Режим использования и застройки территорий городского округа, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми учреждением осуществляющим полномочия Администрации городского округа в области градостроительства (далее – уполномоченное учреждение), в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

3. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования в указанных в части 1 настоящей статьи правовыми актами Администрации городского округа, может допускаться, размещение следующих объектов:

транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);

автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);

попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

Статья 7. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении Администрации городского округа системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном Администрацией городского округа, предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, утвержденными нормативными правовыми актами Совета городского округа в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

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

3. Предоставление технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за подключение осуществляется организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей без взимания платы в течение семи рабочих дней по запросам уполномоченного учреждения или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении в Российской Федерации.

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение (технологическое присоединение) построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение (технологическое присоединение), предоставленными правообладателю земельного участка.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями,

осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном развитии 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 и 1.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в течение одного года или лицо, с которым заключен договор о комплексном развитии территории при осуществлении комплексного развития 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 комплексном развитии территории в течение трех лет с момента предоставления правообладателю земельного участка, лицу, обеспечивающему подготовку проектной документации в соответствии с частями 1.1 и 1.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или лицу, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, указанных технических условий они не определяют 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).

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

5. Порядок присоединения объектов капитального строительства к электрическим сетям устанавливается законодательством Российской Федерации об электроэнергетике.

6. 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 распоряжении Администрации городского округа или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

Статья 8. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. Администрация городского округа обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

публикации (обнародования) в средствах массовой информации;

размещения на официальном сайте администрации городского округа (далее – официальный сайт) в сети «Интернет»;

предоставления уполномоченным учреждением физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Статья 9. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил несут ответственность в установленном законом порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан, а также муниципальными правовыми актами.

Статья 10. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В настоящих Правилах нижеприведенные термины используются в следующем значении:

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

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

дом блокированной застройки - жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющих отдельный выход на земельный участок;

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

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу именованной этих видов деятельности и объектов в разделе III настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей 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;

временные здания и сооружения – некапитальные строения и сооружения, возводимые на арендованных земельных участках и подлежащие демонтажу за счет арендатора в сроки указанные в договоре аренды;

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

вспомогательные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования, обеспечивающие возможность применения указанных видов использования, допускаемые к применению лишь в качестве дополнительных к этим видам и только совместно с ними;

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

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения;

государственный строительный надзор - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, выполняемая инспекцией государственного строительного надзора уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации или Республики Башкортостан, в случае если при проведении работ затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии с действующим законодательством либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;

градостроительное зонирование – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительные изменения (в отношении земельных участков, объектов капитального строительства) – изменения видов разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства и/или размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Эти изменения имеют, как правило, своим следствием изменения городской среды, затрагивающие интересы третьих лиц;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

границы полосы отвода автомобильных дорог - границы территорий, занятых автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями. Ширина полосы отвода нормируется в зависимости от категории дороги, конструкции земляного полотна и других технических характеристик;

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

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

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

граница историко-культурного заповедника - граница территории, установленная на основании историко-культурного опорного плана и (или) иных документов, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, на которой расположен выдающийся историко-культурный и природный комплекс, нуждающийся в особом режиме содержания;

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

границы территорий природного комплекса, не являющихся особо охраняемыми - границы территорий городских лесов и лесопарков, долин малых рек, парков, скверов, озелененных и лесных территорий, объектов спортивного, медицинского, специализированного и иного назначения, а также резервных территорий, предназначенных для воссоздания утраченных или формирования новых территорий природного комплекса;

границы озелененных территорий, не входящих в природный комплекс городского округа - границы участков внутриквартального озеленения общего пользования и трасс внутриквартальных транспортных коммуникаций;

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

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

границы зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения - границы зон трех поясов санитарной охраны:

1) границы первого пояса (строгого режима) - границы территории расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала, на которых установлен строгий охранный режим и не допускается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, не связанных с эксплуатацией водисточника. В границах первого пояса санитарной охраны запрещается постоянное и временное проживание людей, не связанных непосредственно с работой на водопроводных сооружениях;

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

3) границы третьего пояса - границы территории, непосредственно прилегающей к акватории водоисточников и выделяемой в пределах территории второго пояса по границам прибрежной полосы с режимом ограничения хозяйственной деятельности;

границы санитарно-защитной зоны - границы территорий, прилегающих к источникам химического, биологического и/или физического воздействия либо границам земельного участка, принадлежащего промышленному производству или объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленные в установленном порядке. Граница санитарно-защитной зоны на графических материалах (генеральный план городского округа, проект планировки территории) за пределами промышленной площадки обозначается специальными информационными знаками.

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке (промышленная площадка) до ее внешней границы в заданном направлении. Граница санитарно-защитной зоны на графических материалах (генеральный план городского округа, поселения, схема территориального планирования) за пределами промышленной площадки обозначается специальными информационными знаками.

комплексное развитие территорий - совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов;

задняя граница участка – граница участка, обычно параллельная любой улице, ограничивающей этот участок, и непересекающаяся с лицевой линией границы;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со [статьей 13.3](#) Федерального закона от 29 июля 2017 года N218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

земельный участок - часть поверхности земли, имеющая фиксированные границы, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в земельном кадастре и документах государственной регистрации;

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

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

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

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование;

карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры городского округа, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города;

комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский (далее – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе администрации городского округа создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, законами Республики Башкортостан, подзаконными актами городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан внесения в них изменений, проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

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

коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

коэффициент озеленения - отношение территории земельного участка, которая должна быть занята зелеными насаждениями, ко всей площади участка (в процентах);

красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

линии регулирования застройки - граница застройки, устанавливаемая при размещении зданий, строений и сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице;

малоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными жилыми домами, пригодными для постоянного проживания, высотой до 3 надземных этажей с приквартирными участками.

машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

многоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными жилыми домами 9 и более этажей.

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

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, Республики Башкортостан - объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры;

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

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

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

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

основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

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

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

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

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

площадь земельного участка – площадь горизонтальной проекции участка;

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

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

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

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства

(зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

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

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

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

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

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан – деятельность Совета городского округа по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и правовому обеспечению их использования для размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд;

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

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

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

собственники земельных участков - лица, имеющие право владения, пользования и распоряжения земельными участками;

среднеэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными жилыми домами не выше 8 надземных этажей;

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

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

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

технические условия – условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие

максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

улично-дорожная сеть (УДС) – система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

уровень отмотки – средний уровень поверхности земли (замощенной или нет), примыкающей к зданию;

условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией городского округа в порядке, предусмотренном настоящими Правилами;

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

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

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

ширина участка – среднее расстояние по горизонтальной прямой между боковыми границами участка;

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

элемент планировочной структуры - часть территории городского округа (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

этаж – промежуток между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании. При определении максимального разрешенного числа этажей цокольный этаж не включает подвальные помещения, лестничные площадки и верхние лифтовые помещения или иные сооружения, при условии, что верхний этаж не превышает по площади одну треть всей площади крыши;

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в настоящих Правилах, Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящими Правилами, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Глава 2

О регулировании землепользования и застройки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан органами местного самоуправления

Статья 11. О регулировании землепользования и застройки территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан органами местного самоуправления

1. Полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

2. К полномочиям органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - городского округа) по регулированию землепользования и застройки территории городского округа относятся утверждение с учетом требований законодательства Российской Федерации правил землепользования и застройки территорий городского округа; разработка и реализация местных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель; утверждение генерального плана городского округа; утверждения документации по планировке территорий в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом; выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях городского округа; утверждение местных нормативов градостроительного проектирования; принятие решений о комплексном развитии территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации; разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского округа.

3. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

Перераспределение полномочий между органами местного самоуправления городского округа и органами государственной власти Республики Башкортостан в области земельных отношений (установлены Земельным кодексом) и градостроительной деятельности (установлены Градостроительным кодексом), могут быть перераспределены между ними в порядке, предусмотренном частью 1.2 статьи 17 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

4. Органами местного самоуправления городского округа, осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки, утверждения и применения Правил, являются представительный орган местного самоуправления - Совет городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - Совет городского округа) и исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления - Администрация городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее - Администрация городского округа).

5. Совет городского округа:

1) принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний:

по проекту Правил землепользования и застройки и изменений;

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.

2) утверждает Правила землепользования и застройки городского округа и изменения (дополнения) к ним или направляет проект правил землепользования и застройки городского округа и изменения к ним Главе администрации городского округа на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

6. Администрация городского округа:

1) принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки городского округа и о проектах внесения в них изменений и обеспечивает опубликование сообщений о принятии таких решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещение указанных сообщений на официальном сайте в сети «Интернет»;

2) утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке и внесению изменений в Правила;

3) принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в Совет городского округа или об их отклонении и направлении на доработку;

4) принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

5) принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

6) принимает решение о разработке документации по планировке территории;

7) принимает решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

8) принимает решения о комплексном развитии территории;

9) принимает решение о проведении торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории;

10) принимает решения о размещении объектов местного значения на территории городского округа - объектов капитального строительства, иных объектов, территории, которых необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие городского округа;

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

12) уполномоченное администрацией учреждение по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории городского округа и по вопросам подготовки и применения Правил:

от имени Администрации городского округа осуществляет функции заказчика по подготовке Правил;

осуществляет, проверку проекта Правил и проектов внесения в них изменений на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского, схемам территориального планирования Республики Башкортостан и Российской Федерации;

осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным статьёй 45 Градостроительного кодекса РФ, на соответствии требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом 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; и принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе городского округа или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

выступает заказчиком на подготовку документации по планировке территории в случаях, перечисленных в главе 3 раздела I настоящих Правил.

осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов и их утверждение;

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

принимает решения о направлении подготовленной документации по планировке территории Главе администрации городского округа для принятия решения об утверждении или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку;

в случаях, предусмотренных законодательством, осуществляет сбор технических условий присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения;

предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о документах городского округа в сфере регулирования землепользования и застройки;

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

7. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки городского округа (далее – Комиссия):

1) Комиссия является коллегиальным совещательным органом при администрации городского округа.

2) К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

координация деятельности по разработке и внесению изменений в Правила.

организация подготовки проекта Правил;

рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;

рассмотрение проекта Правил;

рассмотрение предложений по внесению изменений в Правила и подготовки рекомендаций по ним для принятия Советом городского округа и Главой администрации городского округа решения о внесении изменений в Правила или об отклонении такого предложения согласно главе 7 раздела I настоящих Правил;

решение организационных вопросов по проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки согласно главе 6 раздела I настоящих Правил;

подготовка рекомендаций Главе администрации городского округа о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования и о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений в порядке, определенных главами 4 и 5 раздела I настоящих Правил;

подготовка рекомендаций Главе администрации городского округа по вопросу принятия решения о разработке документации по планировке территории;

рассмотрение в досудебном порядке жалоб физических и юридических лиц на решения, принятые администрацией городского округа по вопросам землепользования и застройки;

рассмотрение предложений и замечаний, поступивших в период проведения публичных слушаний или общественных обсуждений по проектам планировки и проектам межевания территории городского округа.

3) Состав Комиссии утверждается постановлением Администрации городского округа. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации городского округа и подведомственных администрации городского округа предприятий и учреждений, деятельность которых связана с вопросами градостроительства и архитектуры, капитального строительства и реконструкции объектов недвижимости, дорожного строительства, землеустройства, городского хозяйства, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта, природопользования, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды.

В состав Комиссии могут включаться (по согласованию) руководители подведомственных администрации городского округа предприятий и учреждений, созданных с целью оказания услуг и выполнения работ для обеспечения реализации полномочий органов местного самоуправления в области образования, науки, здравоохранения, социальной защиты, культуры, занятости населения, спорта и физической культуры, руководители организаций, непосредственно связанных с обеспечением жизнедеятельности населения.

Председателем Комиссии является заместитель главы администрации, курирующий вопросы осуществления градостроительной деятельности на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

Заместителем председателя Комиссии является главный архитектор.

Секретарем Комиссии является представитель учреждения осуществляющего полномочия Администрации в области градостроительства.

4) Заседания Комиссии проводятся не реже одного раза в месяц. Все заседания Комиссии являются открытыми.

Комиссия имеет право заслушивать сообщения и предложения организаций, юридических и физических лиц по вопросам землепользования и градостроительной деятельности, приглашать должностных лиц и граждан, чьи интересы затрагивают планируемые градостроительные изменения, для получения сведений по вопросам, отнесенным к компетенции Комиссии.

Сообщения о предстоящих заседаниях направляются членам комиссии и приглашаемым лицам письменно, не позднее, чем за три дня до проведения заседания.

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

Решение Комиссии оформляется протоколом. Протокол заседания Комиссии ведется секретарем и подписывается председателем Комиссии и заместителем председателя Комиссии в срок не более 10 рабочих дней.

В решениях Комиссии должны указываться основания принятого решения. При наличии особого мнения членов комиссии по обсуждаемому вопросу они фиксируются в решениях Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии, а также поступившие в ходе обсуждения замечания, предложения хранятся в учреждении, осуществляющем полномочия Администрации в области градостроительства.

6) Материально-техническое обеспечение работы Комиссии осуществляется уполномоченным учреждением.

8. Главный архитектор городского округа и уполномоченное учреждение осуществляют контроль за соответствием проектной документации на строительство объектов в городском округе нормативам градостроительного проектирования и архитектурным требованиям к внешнему оформлению зданий и сооружений на территории городского округа.

9. Контроль за соблюдением правил землепользования и застройки, осуществляет главный архитектор городского округа и уполномоченное учреждение.

Контроль за соблюдением правил землепользования и застройки в части использования и охраны земель осуществляет подразделение Администрации городского округа, уполномоченное в области муниципального земельного и лесного контроля, и муниципального контроля по использованию и охраной недр при добыче общераспространённых полезных ископаемых, а также при строительстве подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых.

Статья 11.1. Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа.

1. Единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа (далее - единый документ) признается соответственно генеральный план городского округа, в том числе подготовленный применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав городского округа, частям населенного пункта, которые наряду с положением о территориальном планировании и картами, подлежащими включению в генеральный план в соответствии со [статьей 23](#) Градостроительного кодекса РФ, содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные [частью 3 статьи 30](#) Градостроительного кодекса РФ.

1.1. Единый документ может быть подготовлен и утвержден в соответствии с предусмотренными настоящей статьей требованиями применительно к территориям двух и более городских округов, и (или) отдельных населенных пунктов, входящих в их состав.

2. Обязательным приложением к единому документу являются сведения о границах населенных пунктов (в том числе границах образуемых населенных пунктов), входящих в состав соответственно городского округа, подготавливаемые в соответствии с [частью 5.1 статьи 23](#) Градостроительного кодекса РФ.

3. Обязательным приложением к единому документу являются сведения о границах территориальных зон, подготавливаемые в соответствии с [частью 6.1 статьи 30](#) Градостроительного кодекса РФ.

4. Подготовка и утверждение единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа, внесение в него изменений осуществляются в [порядке](#), установленном Правительством Российской Федерации, с учетом требований, предусмотренных [статьей 9](#) Градостроительного кодекса РФ, и особенностей, предусмотренных настоящей статьей. [Состав](#) материалов по обоснованию единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования городского округа устанавливается Правительством Российской Федерации.

5. Решение о подготовке единого документа, решение о подготовке изменений в единый документ принимаются высшим исполнительным органом Республики Башкортостан. Нормативным правовым актом высшего исполнительного органа Республики Башкортостан может быть предусмотрено, что решение о подготовке единого документа, решение о подготовке изменений в единый документ принимаются главой администрации городского округа.

6. Подготовка единого документа обеспечивается администрацией городского округа.

7. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта единого документа утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта единого документа, которая может выступать организатором общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту единого документа, изменений в единый документ при их проведении. Указанная комиссия осуществляет иные функции комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки, предусмотренные [статьей 11](#) Правил, применительно к территории, в отношении которой подготовлен и (или) утвержден единый документ.

8. По проекту единого документа проводятся общественные обсуждения или публичные слушания в соответствии со [статьями 5.1](#) и [28](#) Градостроительного кодекса РФ.

9. В случае внесения в единый документ изменений, предусматривающих изменение карт градостроительного зонирования, градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядка применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов, включающего в себя положения, предусмотренные [частью 3 статьи 30](#) Градостроительного кодекса РФ:

1) особенности согласования проекта генерального плана городского округа, предусмотренные [статьей 25](#) Градостроительного кодекса РФ, не применяются;

2) общественные обсуждения или публичные слушания по проектам документов о внесении изменений в единый документ проводятся в границах населенного пункта, в отношении которого подготовлены такие изменения, а в случае подготовки изменений в отношении территории за границами населенного пункта - в границах ближайшего населенного пункта с участием правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с этим населенным пунктом, и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладателей помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных [частью 3 статьи 5.1](#) Градостроительного кодекса РФ.

10. Единый документ, изменения в единый документ утверждаются Советом городского округа или, если это предусмотрено законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности, администрацией. Единый документ, предусмотренный [частью 1.1](#) настоящей статьи, утверждается высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации.

11. В случае, если законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности предусмотрено утверждение единого документа, изменений в единый документ администрацией городского округа, глава администрации с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту единого документа принимает решение:

1) об утверждении единого документа, изменений в единый документ;

2) об отклонении проекта единого документа, изменений в единый документ и о направлении проекта единого документа, изменений в единый документ на доработку.

12. Внесение изменений в единый документ осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в случае, если для внесения таких изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Глава 3

Планировка территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

Статья 12. Общие положения по планировке территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

1. Планировка территории городского округа осуществляется на основе документации по планировке территории городского округа, включающей проекты планировки территории, проекты межевания территории.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основании генерального плана городского округа с соблюдением Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (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, республиканскими и местными нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами

организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 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, если иное не предусмотрено частями 10, 10.1 настоящей статьи.

В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

3. Состав и содержание документации по планировке территории, предусматривающей размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Разработка проектов планировки осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в соответствии с установленными в генеральном плане городского округа элементами планировочной структуры города.

Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов) установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории, в случаях, когда это необходимо в соответствии с решениями генерального плана городского округа по освоению под застройку новых территорий, а также по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры. Разработка проектов планировки застроенных территорий осуществляется с целью установления (при отсутствии ранее установленных) или изменения (корректировки) границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития, в случаях, когда это необходимо в соответствии с решениями генерального плана городского округа по изменению функционального назначения территорий, по развитию линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и по проведению реконструкции территории существующих элементов планировочной структуры.

4.1. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4.2. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории

в соответствии с частью 2.8 статьи 13 информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4.3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленными правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в [случаях](#), установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в

соответствии с [требованиями](#), установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

4.4. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального [закона](#) «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

4.5. Случаи, в которых требуется приведение состава и содержания проекта планировки территории (за исключением проектов планировки и проектов межевания территории, утвержденных уполномоченным федеральным органом исполнительной власти) в соответствии с требованиями [подпунктов 2 и 3 пункта 4.2, подпункта 7 пункта 4.3](#) настоящей статьи, устанавливаются Правительством Республики Башкортостан.

5. 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, установленной генеральным планом городского округа функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется для определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, 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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

5.1. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

5.2. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5.3. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;

4) целевое назначение лесов, вид (виды) разрешенного использования лесного участка, количественные и качественные характеристики лесного участка, сведения о нахождении лесного участка в границах особо защитных участков лесов (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков);

5) сведения о границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории, в отношении которой утвержден проект межевания, определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ.

5.4. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с частью 5 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы публичных сервитутов.

5.5. При подготовке проекта межевания территории в целях определения местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых лесных участков их местоположение, границы и площадь определяются с учетом границ и площади лесных кварталов и (или) лесотаксационных выделов, частей лесотаксационных выделов.

5.6. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия;

6) границы лесничеств, участков лесничеств, лесных кварталов, лесотаксационных выделов или частей лесотаксационных выделов.

5.7. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

5.8. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

5.9. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

5.10. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

5.11. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания 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 комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

6. Положения по планировке территории городского округа о характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения и границах зон для их размещения являются основанием для принятия решений по резервированию для муниципальных нужд, по изъятию земельных участков под строительство последующую эксплуатацию. Принятие указанных решений осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством и статьей 26 настоящих Правил.

7. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (детализации, уточнению) положений Правил в части границ территориальных зон, расположенных в границах проектирования и содержания градостроительных регламентов указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений, и указанные положения этих проектов вступают в силу после внесения в Правила этих изменений.

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

9. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

9.1. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

10. Комплексное развитие территории, осуществляется в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ (далее - комплексное развитие территории жилой застройки), в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 ст. 65 Градостроительного кодекса РФ (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки), в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории), по инициативе правообладателей земельных участков и

(или) расположенных на них объектов недвижимости (далее - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

10.1. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

10.2. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

Статья 13. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления городского округа город Октябрьского Республики Башкортостан

1. Документация по планировке территории городского округа, предусматривающая размещение объектов местного значения разрабатывается по решению Администрации городского округа, за исключением случаев, указанных в части 1.1 настоящей статьи.

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

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории;

2) 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 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) 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 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

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

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

В случае, если разработка документации по планировке территории городского округа производится по заказу Администрации городского округа и подведомственных ей учреждений, финансирование осуществляется за счет средств бюджета городского округа.

1.3. Заявление о разработке документации по планировке территории по собственной инициативе юридическими и физическими лицами, за исключением лиц, указанных частью 1.1 настоящей статьи, направляется в Администрацию городского округа. Заявление, в целях соблюдения действующего законодательства, должно содержать:

информацию об элементе (или смежных элементах) планировочной структуры, определенной правилами землепользования и застройки, территориальной зоне и (или) установленной генеральным планом городского округа функциональной зоне, в отношении которых подразумевается разработка документации;

цели разработки документации по планировке территории;

состав документации по планировке территории (при разработке исключительно проекта межевания обосновать отсутствие необходимости разработки проекта планировки, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ).

К заявлению прилагаются графические материалы.

1.4. Решение о подготовке документации по планировке территории 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 городского округа в сети "Интернет".

1.5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 настоящей статьи.

2.1. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

2.2. Подготовка документации по планировке территории, предусматривающей формирование земельных участков меньше минимальной предельной площади земельных участков, предусмотренных настоящими Правилами, осуществляется физическими или юридическими лицами за счет собственных средств.

2.3. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения муниципального района, городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета муниципального района, городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах Республики Башкортостан, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, городских округов, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение десяти рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета

ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории. В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в данные генеральный план поселения, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.

3.1. Со дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, ранее утвержденная документация по планировке этой территории признается утратившей силу.

3.2. Аукцион на право заключения договора о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления проводится в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 04.05.2021 №701.

4. Подготовка документации по планировке территории, предусматривающая размещение объектов федерального и регионального значения осуществляется в соответствии со статьёй 45 Градостроительного кодекса РФ.

5. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным Заказчиком и согласованным с главным архитектором городского округа.

6. Заказ на подготовку документации по планировке территории городского округа оформляется в форме договора в соответствии с Федеральным законодательством.

Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик и организации, предоставившие данные.

Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных. Условия подготовки исходных данных и финансирование этих работ определяются договором.

7. Уполномоченное учреждение администрации городского округа в течение пятнадцати рабочих дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие генеральному плану городского округа, требованиям правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, 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.

По результатам проверки уполномоченное учреждение администрации городского округа принимает решение о направлении указанной документации по планировке территории Главе городского округа или о направлении ее на доработку.

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

планировки территории границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения.

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

8.2. Документация по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения в границах городского округа и утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления до ее утверждения подлежит согласованию с Главой городского округа. Предметом согласования является соответствие планируемого размещения указанных объектов правилам землепользования и застройки в части соблюдения градостроительных регламентов (за исключением линейных объектов), установленных для территориальных зон, в границах которых планируется размещение указанных объектов, а также обеспечение сохранения фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения.

8.3. В течение пятнадцати рабочих дней со дня получения указанной в части 7.2. настоящей статьи документации по планировке территории Глава городского округа направляет в Администрацию городского округа согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в части 7.2. настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

9. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, внесение изменений в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания, до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в соответствии с Уставом городского округа, за исключением случаев, предусмотренных в части 9.1. настоящей статьи. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования и размещается на официальном сайте городского округа в сети "Интернет".

9.1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

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

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

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

10. Подготовленная документация по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний направляются Главе городского округа.

Глава городского округа с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также протокола общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных заключения и протокола.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов городского, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Проекты планировки и проекты межевания территории направляются инициатором или лицом, указанным в части 1.1 статьи 13 Правил землепользования и застройки, в уполномоченное учреждение на бумажном носителе в сброшюрованном и прошитом виде в 3 экземплярах, а также на электронном носителе в формате совместимом с ГИС ИнГео. При внесении изменений в Правила в части изменения и (или) установления границ территориальных зон, инициатором или лицом, указанным в части 1.1 статьи 13 Правил, направляется карта (план) описания местоположения границ объекта землеустройства либо части (частей) таких границ и (или) установления границ объекта землеустройства, либо части (частей) таких границ.

Утвержденные проекты планировки и проекты межевания территории размещаются уполномоченным учреждением в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности в течение семи дней со дня утверждения.

Утвержденные проекты межевания территории (содержащиеся в них сведения) направляются уполномоченным учреждением в орган регистрации прав для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в течение семи дней со дня утверждения.

12. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в уполномоченное учреждение с заявлением о выдаче ему градостроительного плана сформированного земельного участка, расположенного в границах территории, на которой действуют Правила, проведение процедур, предусмотренных пунктами 2 - 9 настоящей статьи, не требуется.

Орган местного самоуправления в течение четырнадцати рабочих дней после получения заявления осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы. Градостроительный план земельного участка выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка.

13. Один экземпляр утвержденной документации по планировке территории подлежит передаче на безвозмездной основе в уполномоченное учреждение для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности городского округа.

14. Органы местного самоуправления городского округа, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утвержденную документацию по планировке территории.

Глава 3.1.

Комплексное развитие территории

Статья 13.1. Цели комплексного развития территории

1. Целями комплексного развития территории являются:

1) обеспечение сбалансированного и устойчивого развития городского округа путем повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства;

2) обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами;

3) создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий городского округа повышения территориальной доступности таких инфраструктур;

4) повышение эффективности использования территорий городского округа, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда;

5) создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.

2. Комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды.

Статья 13.2. Виды комплексного развития территории

1. Виды комплексного развития территории:

1) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории жилой застройки);

2) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены объекты капитального строительства, указанные в части 4 настоящей статьи (далее - комплексное развитие территории нежилой застройки);

3) комплексное развитие территории, осуществляемое в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, их частей, в которых расположены земельные участки, которые находятся в государственной либо муниципальной собственности, либо земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, в том числе с расположенными на них объектами капитального строительства, при условии, что такие земельные участки, объекты капитального строительства не обременены правами третьих лиц (далее - комплексное развитие незастроенной территории);

4) комплексное развитие территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости (далее - комплексное развитие территории по инициативе правообладателей).

2. Комплексное развитие территории жилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) многоквартирные дома, которые не признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и которые соответствуют критериям, установленным нормативным правовым актом Республики Башкортостан. Такие критерии устанавливаются исходя из одного или нескольких следующих требований:

а) физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное субъектом Российской Федерации значение;

б) совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов многоквартирных домов и внутридомовых систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах, в расчете на один квадратный метр общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом Республики Башкортостан;

в) многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный субъектом Российской Федерации, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;

г) многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии. Порядок признания многоквартирных домов находящимися в ограниченно работоспособном техническом состоянии устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

д) в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные субъектом Российской Федерации.

3. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории жилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 2 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах элемента планировочной структуры городского округа (за исключением района), в котором расположены многоквартирные дома, указанные в части 2 настоящей статьи.

4. Комплексное развитие территории нежилой застройки осуществляется в отношении застроенной территории, в границах которой расположены земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании адресных программ, утвержденных Правительством Республики Башкортостан;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на них объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

5. В границы территории, в отношении которой принимается решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не указанные в части 4 настоящей статьи, при условии, что такие земельные участки и (или) объекты недвижимого имущества расположены в границах одного элемента планировочной структуры с земельными участками, предусмотренными частью 4 настоящей статьи.

6. При осуществлении комплексного развития территории нежилой застройки в границы такой территории не могут быть включены многоквартирные дома, жилые дома блокированной застройки, объекты индивидуального жилищного строительства, садовые дома, иные объекты капитального строительства, расположенные на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства.

7. Земельные участки, находящиеся в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории жилой застройки или решение о комплексном развитии территории нежилой застройки, и (или) расположенные на них объекты

недвижимого имущества могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории в порядке, установленном земельным законодательством, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.

8. В целях комплексного развития территории жилой застройки не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории:

1) расположенные в границах такой территории земельные участки, предназначенные для размещения объектов федерального значения, а также земельные участки, на которых расположены эти объекты, за исключением случаев согласования включения указанных земельных участков в границы территории, подлежащей комплексному развитию, с федеральными органами исполнительной власти, иными организациями, которым в соответствии с федеральными законами и решениями Правительства Российской Федерации предоставлены полномочия по распоряжению указанными земельными участками. Порядок данного согласования устанавливается Правительством Российской Федерации;

2) земельные участки с расположенными на них многоквартирными домами, не предусмотренными пунктом 2 части 2 настоящей статьи, а также жилые помещения в таких многоквартирных домах;

3) земельные участки с расположенными на них жилыми домами блокированной застройки, объектами индивидуального жилищного строительства, садовыми домами, за исключением земельных участков с расположенными на них объектами, которые признаны аварийными или которые соответствуют критериям, установленным субъектом Российской Федерации и характеризующим их высокий уровень износа, ненадлежащее техническое состояние или отсутствие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иные объекты недвижимого имущества, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан.

9. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан могут быть определены объекты недвижимости, которые не могут быть изъяты для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории нежилой застройки.

10. Включение в границы территории, в отношении которой решение о ее комплексном развитии принимается Правительством Республики Башкортостан или главой местной администрации муниципального образования, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения в соответствии с документацией по планировке территории, земельных участков, на которых расположены такие объекты, не допускается, за исключением случаев, установленных настоящей статьей. Включение в границы указанной территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальной собственности, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

11. Реализация комплексного развития территории по инициативе правообладателей осуществляется в соответствии со статьей 13.7 настоящих Правил.

Статья 13.3. Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации комплексное развитие территории осуществляется самостоятельно Российской Федерацией, субъектами Российской Федерации, муниципальными образованиями, юридическим лицом, определенным Российской Федерацией, юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации (далее - юридические лица, определенные Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации), или лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории.

2. Решение о комплексном развитии территории принимается:

1) Правительством Российской Федерации в установленном им порядке в одном из следующих случаев:

а) в границах территории, подлежащей комплексному развитию, расположены исключительно земельные участки и (или) иные объекты недвижимости, находящиеся в федеральной собственности;

б) реализация решения о комплексном развитии территории осуществляется в рамках приоритетного инвестиционного проекта Республики Башкортостан с привлечением средств федерального бюджета, за исключением средств, предназначенных для предоставления финансовой поддержки на переселение граждан из аварийного жилищного фонда;

в) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным Российской Федерацией;

2) Правительством Республики Башкортостан в одном из следующих случаев:

а) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться с привлечением средств бюджета Республики Башкортостан;

б) реализация решения о комплексном развитии территории будет осуществляться юридическим лицом, определенным субъектом Российской Федерации;

в) территория, подлежащая комплексному развитию, расположена в границах двух и более муниципальных образований;

3) главой местной администрации в случаях, не предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящей части.

3. Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, может быть принято по инициативе Правительства Республики Башкортостан. Решение о комплексном развитии территории, указанное в пункте 1 части 2 настоящей статьи, подлежит согласованию с субъектом Российской Федерации, в границах которого расположена территория, подлежащая комплексному развитию, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Срок указанного согласования не может превышать тридцать дней со дня направления в Правительство Республики Башкортостан предложения о согласовании этого решения.

4. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проект решения о комплексном развитии территории нежилой застройки, подготовленные главой местной администрации, подлежат согласованию с уполномоченным органом исполнительной власти Республики Башкортостан в порядке, установленном нормативным правовым актом Республики Башкортостан. Предметом такого согласования являются границы территории, в отношении которой планируется принятие решения о ее комплексном развитии. Срок такого согласования не может превышать тридцать дней со дня поступления в уполномоченный орган исполнительной власти Республики Башкортостан проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки, проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки.

5. В целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 настоящей статьи, нормативным правовым актом Республики Башкортостан с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются:

1) порядок реализации решения о комплексном развитии территории;

2) порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию;

3) иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

3) проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом Республики Башкортостан и не может быть менее одного месяца;

4) принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

6) заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) определение этапов реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки с указанием очередности сноса или реконструкции многоквартирных домов, включенных в это решение;

9) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

7. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории нежилой застройки состоит из следующих этапов:

1) подготовка проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его согласование в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) опубликование проекта решения о комплексном развитии территории нежилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, а также направление уполномоченным органом предложения о заключении договора о комплексном развитии территории нежилой застройки всем правообладателям объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории;

3) принятие решения о комплексном развитии территории нежилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

4) заключение договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателями, выразившими в письменной форме согласие на его заключение, при условии, что такое согласие было получено от всех правообладателей объектов недвижимого имущества, расположенных в границах территории, в отношении которой подготовлен проект

решения о комплексном развитии нежилкой территории, и представлено в орган, направивший предложение о заключении указанного договора, не позднее сорока пяти дней со дня получения правообладателем этого предложения. Обязательным приложением к такому согласию должно являться соглашение, заключенное между правообладателями в соответствии с частями 6 и 7 статьи 13.6 настоящих Правил;

5) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, а также заключения договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки с правообладателями в случае, предусмотренном пунктом 4 настоящей части);

6) заключение договора о комплексном развитии территории нежилкой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

7) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

8) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством, сносом объектов капитального строительства, в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии территории нежилкой застройки, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков.

8. Процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории состоит из следующих этапов:

1) принятие решения о развитии незастроенной территории и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации;

2) проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории, реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

3) заключение договора о комплексном развитии незастроенной территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии незастроенной территории или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

4) предоставление земельного участка или земельных участков в аренду без торгов в целях реализации договора о комплексном развитии незастроенной территории лицу, с которым заключен такой договор;

5) подготовка и утверждение документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки;

6) выполнение мероприятий, связанных с архитектурно-строительным проектированием, со строительством объектов капитального строительства в целях реализации утвержденной документации по планировке территории, а также иных необходимых мероприятий в соответствии с этапами реализации решения о комплексном развитии незастроенной территории, в том числе по предоставлению необходимых для этих целей земельных участков, образованных из земельного участка или земельных участков, указанных в пункте 4 настоящей

части.

9. Нормативным правовым актом Республики Башкортостан могут быть установлены случаи, в которых допускается принятие решения о комплексном развитии территории в отношении двух и более несмежных территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, с заключением одного договора о комплексном развитии таких территорий.

Статья 13.4. Решение о комплексном развитии территории

1. В решение о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории, подлежащей комплексному развитию;

2) перечень объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, подлежащей комплексному развитию, в том числе перечень объектов капитального строительства, подлежащих сносу или реконструкции, включая многоквартирные дома;

3) предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории;

4) сведения о самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации, муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или о реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации;

5) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. Перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется субъектом Российской Федерации. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки. В этом случае внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6) перечень объектов культурного наследия, подлежащих сохранению в соответствии с законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, при реализации такого решения (при наличии указанных объектов);

7) иные сведения, определенные Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Правительства Республики Башкортостан.

2. Решение о комплексном развитии территории может предусматривать необходимость строительства на территории, подлежащей комплексному развитию, многоквартирного дома (домов) или дома (домов) блокированной застройки, в которых все жилые помещения или указанное в таком решении минимальное количество жилых помещений соответствуют условиям отнесения к стандартному жилью, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и (или) строительство наемного дома.

3. Проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки подлежит размещению:

1) на официальном сайте Правительства Республики Башкортостан в сети Интернет в случае подготовки такого проекта уполномоченным органом государственной власти Республики Башкортостан;

2) на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в сети Интернет и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений, публичных слушаний с использованием сети Интернет, либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы);

3) на информационных стендах (информационных щитах), оборудованных около здания местной администрации, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлен проект решения о комплексном развитии территории.

4. Решение о комплексном развитии территории жилой застройки принимается в срок не более чем тридцать дней со дня окончания срока, установленного нормативным правовым актом Республики Башкортостан для проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, предусмотренных пунктом 2 части 2 статьи 20 настоящих Правил.

5. Указанные в части 4 настоящей статьи и включенные в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки многоквартирные дома, общие собрания собственников помещений в которых не были проведены в установленный для этого срок, включаются в решение о комплексном развитии территории.

6. Исключение указанного в части 4 настоящей статьи многоквартирного дома из решения о комплексном развитии территории жилой застройки, в том числе многоквартирного дома, включенного в такое решение в соответствии с частью 5 настоящей статьи, осуществляется на основании решения, принятого на общем собрании собственников помещений в таком многоквартирном доме, если такое решение принято до дня утверждения документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки.

Статья 13.5 Договор о комплексном развитии территории

1. Договор о комплексном развитии территории (далее в настоящей статье также - договор) заключается в целях реализации решения о комплексном развитии территории с победителем торгов, проведенных в соответствии со статьей 13.6 настоящих Правил, либо с иным участником торгов, определяемым в соответствии с указанной статьей, либо с правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимости в соответствии с пунктом 3 части 7 статьи 13.2 и со статьей 13.7 настоящих Правил.

2. Договор о комплексном развитии территории может быть заключен в отношении всей территории, предусмотренной решением о комплексном развитии территории, ее части либо отдельного этапа реализации решения о комплексном развитии территории. В отношении территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, может быть заключен один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному развитию территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Договором о комплексном развитии территории предусматривается распределение обязательств его сторон при выполнении мероприятий, направленных на реализацию решения о комплексном развитии территории, в том числе мероприятий по подготовке и утверждению документации по планировке территории, образованию и предоставлению земельных участков, а также по сносу, строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

4. В договор о комплексном развитии территории включаются:

1) сведения о местоположении, площади и границах территории комплексного развития;

2) перечень расположенных в границах такой территории объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих сносу, перечень объектов капитального строительства, линейных объектов, подлежащих строительству, реконструкции;

3) соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, подлежащих строительству или реконструкции в соответствии с договором, а также условие о размещении на первых этажах указанных домов нежилых помещений;

4) перечень выполняемых лицом, заключившим договор, видов работ по благоустройству территории, срок их выполнения;

5) обязательство лица, заключившего договор, по подготовке и представлению на утверждение исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления в определенный договором срок документации по планировке территории комплексного развития в части, составляющей предмет договора;

6) обязательство лица, заключившего договор, осуществить строительство, реконструкцию объектов капитального строительства на территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии, в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, определенные на основании этой документации этапы и максимальные сроки осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также очередность (этапность) осуществления мероприятий по комплексному развитию такой территории в отношении двух и более таких несмежных территорий или их частей в случае заключения договора в отношении таких несмежных территорий или их частей;

7) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления утвердить документацию по планировке территории, подлежащей комплексному развитию, срок его исполнения;

8) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления принять решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд в целях комплексного развития территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества в соответствии с земельным законодательством;

9) обязательство лица, с которым заключен договор о комплексном развитии территории жилой застройки, или исполнительного органа государственной власти либо органа местного самоуправления обеспечить заключение договоров, предусматривающих переход прав на жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации;

10) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления после выполнения лицом, заключившим договор, обязательства, предусмотренного пунктом 5 настоящей части, предоставить указанному лицу в соответствии с земельным законодательством в аренду без проведения торгов земельные участки, которые находятся в государственной или муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не обременены правами третьих лиц, в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, а также в соответствующих случаях обязательство выдать разрешения на использование земель и земельных участков, градостроительные планы земельных участков и разрешения на строительство, сроки выполнения указанных обязательств;

11) льготы (при наличии) и меры государственной поддержки (при наличии), которые предоставляются лицу, заключившему договор, в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Башкортостан, муниципальными правовыми актами;

12) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора;

13) срок действия договора, который не может превышать предельный срок реализации решения о комплексном развитии территории, предусмотренный таким решением.

5. В договоре наряду с указанными в части 4 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе:

1) обязательства лица, заключившего договор, безвозмездно передать в государственную или муниципальную собственность после окончания строительства объекты коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также иные объекты, строительство которых осуществлялось за счет средств лица, заключившего договор, перечень данных объектов и условия их передачи;

2) обязательства лица, заключившего договор, подать в орган регистрации прав

заявление о государственной регистрации права собственности Республики Башкортостан или муниципального образования на объекты недвижимости, предусмотренные пунктом 1 настоящей части. В таком случае осуществление государственной регистрации права собственности лица, заключившего договор, на указанные объекты недвижимости не осуществляется, заявление о государственной регистрации права государственной или муниципальной собственности подается без доверенности;

3) способы и размер обеспечения исполнения договора лицом, заключившим договор.

6. Договором о комплексном развитии территории жилой застройки в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации, земельным законодательством Российской Федерации предусматриваются:

1) обязательство лица, заключившего договор, создать или приобрести жилые помещения для их предоставления гражданам взамен жилых помещений, освобождаемых ими в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации;

2) обязательство лица, заключившего договор, уплатить или предоставить исполнительному органу государственной власти или органу местного самоуправления денежные средства для выплаты гражданам возмещения за жилые помещения в многоквартирных домах, признанных аварийными и подлежащими сносу, за изымаемые для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимости, максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

7. Договором о комплексном развитии территории может быть предусмотрена обязанность исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления за свой счет обеспечить строительство и (или) реконструкцию, в том числе за границами территории комплексного развития или части такой территории, являющейся предметом договора, объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, необходимых для реализации решения о комплексном развитии территории, срок выполнения указанной обязанности.

8. Право собственности на объекты капитального строительства, линейные объекты, созданные лицом, заключившим договор о комплексном развитии территории, в соответствии с таким договором за свой счет, возникает у такого лица, за исключением объектов, подлежащих передаче или приобретению в соответствии с договором в государственную или муниципальную собственность, в том числе объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктур.

9. Лицо, заключившее договор, не вправе уступать принадлежащее ему право аренды земельного участка (земельных участков), предоставленного для целей комплексного развития территории.

10. Лицо, заключившее договор, не вправе передавать свои права и обязанности, предусмотренные договором, иному лицу.

11. Лицо, заключившее договор, вправе привлечь к его исполнению иное лицо (лиц) с возложением на него обязательств по выполнению определенного вида или отдельных этапов работ либо по финансированию затрат, связанных с исполнением договора. За действия (бездействие) привлеченного им лица (лиц) заключившее договор лицо отвечает как за свои собственные действия (бездействие).

12. Лицо, заключившее договор, вправе передать предоставленный ему для целей комплексного развития территории земельный участок или его часть в субаренду привлеченному к исполнению договора в соответствии с частью 11 настоящей статьи лицу или лицам без согласия арендодателя такого земельного участка на срок, не превышающий срок его аренды.

13. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 5, 6 и 9 части 4, пунктом 1 части 5, частью 6 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления вправе в одностороннем порядке отказаться от договора. При этом право аренды земельного участка, предоставленного для целей комплексного развития территории, подлежит досрочному

прекращению путем одностороннего отказа от договора аренды такого земельного участка.

14. Лицо, заключившее договор, вправе в одностороннем порядке отказаться от его исполнения в случае отказа или уклонения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления от исполнения обязательств, предусмотренных пунктами 7, 8, 10 и 11 части 4 и частью 7 настоящей статьи, если такие обязательства предусмотрены договором.

15. Лицо, заключившее договор, вправе потребовать возмещения ему убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления их обязанностей по договору.

16. Отказ лица, заключившего договор, от его исполнения влечет прекращение права аренды земельного участка, предоставленного ему для целей комплексного развития территории, а также прекращение субаренды земельного участка в случае предоставления его или его части в субаренду в соответствии с частью 12 настоящей статьи.

Статья 13.6 Порядок заключения договора о комплексном развитии территории

1. Заключение договора о комплексном развитии территории осуществляется по результатам торгов (конкурса или аукциона) (далее - торги), за исключением случаев заключения договора о комплексном развитии территории нежилой застройки с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 4 части 7 статьи 13.2 или со статьей 13.7 настоящих Правил.

2. Порядок проведения указанных в части 1 настоящей статьи торгов устанавливается Правительством Российской Федерации с учетом положений настоящей статьи и в том числе должен предусматривать требования к извещению о проведении торгов, порядок ознакомления с информацией о проведении торгов, порядок извещения организатором торгов об отказе от проведения торгов, требования к перечню документов, необходимых для участия в торгах, и порядок их предъявления участниками торгов, срок и порядок подачи заявок на участие в торгах, порядок допуска и отказа в допуске к торгам, порядок ведения протокола о результатах торгов, порядок возврата задатка, срок и порядок подписания договора о комплексном развитии территории с победителем торгов или лицом, указанным в частях 8 и 9 настоящей статьи, порядок заключения договора в случае уклонения победителя торгов от заключения такого договора. Правительством Российской Федерации устанавливаются случаи и порядок заключения указанного договора посредством проведения торгов в электронной форме.

3. Решение о проведении торгов принимается:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или подведомственной такому федеральному органу исполнительной власти организацией в случае, если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации;

2) уполномоченным исполнительным органом государственной власти Московской области в случае, если решение о комплексном развитии территории принято высшим исполнительным органом государственной власти Российской Федерации;

3) органом, уполномоченным по организации и проведению торгов в случае, если решение о комплексном развитии территории принято главой местной администрации.

4. В качестве организатора торгов выступают исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, организация, указанные в части 3 настоящей статьи, или действующая на основании договора с ними организация.

5. В случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Российской Федерации, начальная цена торгов на право заключения договора о комплексном развитии территории определяется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В случае если решение о комплексном развитии территории принято Правительством Республики Башкортостан или главой местной администрации, указанная начальная цена определяется в порядке, установленном нормативным правовым актом Правительством Республики Башкортостан.

6. Участником торгов может являться юридическое лицо при условии, что такое лицо либо его учредитель (участник), или любое из его дочерних обществ, или его основное общество, или любое из дочерних обществ его основного общества имеет за последние пять лет, предшествующих дате проведения торгов, опыт участия в строительстве объектов капитального строительства в совокупном объеме не менее десяти процентов от объема строительства, предусмотренного решением о комплексном развитии территории, который подтверждается наличием полученных в порядке, установленном настоящим Кодексом, разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда. Правительством Российской Федерации, нормативным правовым актом Республики Башкортостан могут быть определены дополнительные требования к участникам торгов.

7. Торги признаются несостоявшимися в следующих случаях:

1) не подано ни одной заявки на участие в торгах либо принято решение об отказе в допуске к участию в торгах всех заявителей;

2) на дату окончания срока подачи заявок на участие в торгах подана только одна заявка на участие в торгах;

3) только один заявитель допущен к участию в торгах;

4) в торгах, проводимых в форме аукциона, участвовали менее чем два участника аукциона;

5) после трехкратного объявления начальной цены предмета торгов, проводимых в форме аукциона, ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

8. В случае если единственная заявка на участие в торгах, проводимых в форме конкурса, и заявитель, подавший эту заявку, соответствуют всем требованиям и условиям объявленных торгов, указанный заявитель в порядке и в сроки, которые предусмотрены частью 2 настоящей статьи, вправе заключить договор, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводились торги, обязаны заключить этот договор с заявителем на условиях, указанных в его заявке.

9. В случае если торги, проводимые в форме аукциона, признаны несостоявшимися по причине участия в них единственного участника аукциона, в соответствии с порядком и сроками, предусмотренными частью 2 настоящей статьи, единственный участник аукциона вправе заключить договор, право на заключение которого являлось предметом аукциона, а исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о проведении аукциона, обязаны заключить этот договор с этим участником аукциона по начальной цене предмета аукциона.

10. Организатор торгов в случаях, если торги были признаны несостоявшимися и договор не был заключен с заявителем, подавшим единственную заявку на участие в торгах, или с заявителем, признанным единственным участником торгов, или с единственным участником торгов (при наличии таких лиц), вправе объявить о проведении повторных торгов. При этом условия торгов могут быть изменены.

Статья 13.7 Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах комплексного развития территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие указанных лиц, не являющихся собственниками земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - правообладатель), в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав

на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет (при наличии письменного согласия собственника указанного земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества и (или) при наличии письменного согласия исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, в случае, если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности). В случае если земельный участок и (или) расположенный на нем объект недвижимого имущества находятся в государственной или муниципальной собственности и мероприятия по комплексному развитию территории не предусматривают изменение вида разрешенного использования земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, письменное согласие исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, уполномоченных соответственно на предоставление такого земельного участка, распоряжение таким объектом недвижимого имущества, не требуется.

2. В границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, не могут быть включены земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, не принадлежащие таким правообладателям, если иное не предусмотрено настоящей частью. По согласованию с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Республики Башкортостан или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, для размещения объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границы территории, подлежащей комплексному развитию, могут включаться земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обремененные правами третьих лиц, при условии, что такие земельные участки являются смежными по отношению к одному или нескольким земельным участкам правообладателей земельных участков. Порядок такого согласования устанавливается Правительством Российской Федерации.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества (далее в настоящей статье также - договор). Содержание договора определяется в соответствии со статьей 13.5 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

4. Для заключения договора с правообладателями в порядке, предусмотренном настоящей статьей, принятие решения о комплексном развитии не требуется. При этом сведения, подлежащие включению в решение о комплексном развитии территории, подлежат включению в такой договор.

5. В случае если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье - соглашение).

6. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждению документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от

реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения;

5) обязательство сторон заключить с органом местного самоуправления договор о комплексном развитии территории.

7. В соглашении наряду с предусмотренными в части 6 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

8. Заключение договора осуществляется без проведения торгов на право заключения договора в порядке, определенном нормативным правовым актом Московской области с учетом положений настоящей статьи.

9. Прекращение существования земельного участка, расположенного в границах территории, которая подлежит комплексному развитию и в отношении которой заключен договор, в связи с его разделом или возникновением у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

10. Односторонний отказ от исполнения договора одной из сторон допускается в случаях, предусмотренных статьями 13.4 настоящих Правил, а также в случае, предусмотренном частью 13 настоящей статьи.

11. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и предоставленного таким правообладателям в аренду без проведения торгов в целях строительства объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, расторгается по требованию арендодателя в соответствии с земельным законодательством. Отчуждение объекта незавершенного строительства (в том числе сооружения, строительство которого не завершено), расположенного на таком земельном участке, осуществляется в соответствии с гражданским законодательством.

12. В случае одностороннего отказа одного или нескольких правообладателей от договора (исполнения договора) документация по планировке территории признается недействующей. При этом такие правообладатели обязаны возместить иным правообладателям расходы, понесенные ими на подготовку документации по планировке территории.

13. Правообладатель или правообладатели, заключившие договор с уполномоченным органом местного самоуправления, имеют право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в случае, если местным бюджетом на текущий финансовый год и плановый период не предусмотрены расходные обязательства муниципального образования по архитектурно-строительному проектированию и по строительству предусмотренных договором объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур.

14. Положения частей 9 - 13 настоящей статьи распространяются на отношения, связанные с исполнением и прекращением договора о развитии территории нежилой застройки, заключенного с правообладателем (правообладателями) в соответствии с пунктами 2 и 3 части 7 статьи 13.2 настоящих Правил.

Глава 4

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории городского округа 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 настоящих Правил. В соответствии с Градостроительным Кодексом РФ разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

В соответствии со статьёй 7 Земельного Кодекса РФ виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений. В настоящих Правилах вспомогательные виды использования не выделяются и используются только совместно с основными видами использования.

2. Выбор видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из предусмотренных зонированием территорий видов на территории городского округа может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, находящимися на территории городского округа может осуществляться при письменном согласии Администрации городского округа

4. В случаях если физические и юридические лица, хотят выбрать вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, то необходимо получение разрешения, предоставляемого Главой городского округа в порядке, установленном в статье 15 настоящих Правил в соответствии с действующим законодательством.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимаются уполномоченными органами власти Российской Федерации, Республики Башкортостан и органами местного самоуправления городского округа в соответствии с федеральными законами.

6. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования жилых помещений на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений на жилые осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом Администрации городского округа с соблюдением условий перевода и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования переводимых помещений должны соответствовать видам разрешенного использования установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Реализация права на изменение вида разрешенного использования недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, требует получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, определенном в статье 19 раздела I настоящих Правил.

8. Возможность реализации изменения вида разрешённого использования недвижимости без осуществления конструктивных преобразований построек должна быть подтверждена постановлением Администрации городского округа, выдаваемым в установленном порядке.

Статья 15. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения, проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях и информационные материалы для проведения экспозиции данного проекта в Комиссию, указанную в разделе 2.2 части I настоящих Правил.

Проектом, подлежащим рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, считаются материалы, содержащие схему планируемой планировочной организации земельного участка с размещением планируемых объектов, подготовленную с учетом действующего законодательства в сфере градостроительства, в том числе с учетом Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, Местных нормативов градостроительного проектирования, противопожарных и санитарных норм и правил, а так же предварительные расчеты нормативных элементов (если планируемый вид разрешенного использования подразумевает размещение объектов, требующих размещения нормативных элементов).

Проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, предоставляется в 2 экземплярах на бумажном носителе, а также в электронном виде.

При направлении заявления физическим или юридическим лицом, заинтересованным в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, дополнительно предоставляется согласие правообладателей земельного участка и объекта (-ов) капитального строительства, расположенного (-ных) в пределах данного земельного участка, на изменение вида разрешенного использования.

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

в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Образцы заявлений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и их примерное содержание устанавливаются уполномоченным учреждением.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях в порядке, установленном настоящими Правилами в соответствии с действующим законодательством. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования. Направление данного сообщения осуществляется путем его размещения в средствах массовой информации с

указанием кадастровых номеров, адресов объектов недвижимости, правообладателям которых направляется сообщение.

3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании, с учетом, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, принимает решения, содержащие рекомендации Главе администрации городского округа о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации городского округа.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения учреждений и органов уполномоченных в области градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использованию объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя указанных в Заявлении в части: соответствия настоящим Правилам;

возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

возможности и условий соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций, Глава администрации городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

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

6. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства действует в течение двух лет.

Глава 5

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

Статья 16. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства и основание для его реализации.

1. Правом на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории городского округа обладают правообладатели земельных участков, в границах принадлежащих им земельных участков, при условии, что указанные земельные участки сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом

территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, установленным настоящими Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов.

3. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется Главой администрации городского округа в порядке, приведенном в статье 17 раздела 1 настоящих Правил в соответствии с действующим законодательством.

3.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

4. Реализация права на осуществление строительства реконструкции объектов капитального строительства, а также на их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, требует:

согласования с главным архитектором городского округа эскизного проекта объекта капитального строительства, включая варианты местоположения объекта в структуре сложившейся и планируемой застройки (далее – эскизный проект), на предмет соответствия качеству художественного оформления фасадов, их гармонии с обликом расположенных рядом строений и зданий, соответствия будущего строения природному и историко-культурному окружению. В случае несогласия с замечаниями главного архитектора застройщик, в целях разрешения спорных моментов, вправе инициировать создание комиссии состоящей из разработчика эскизного проекта, независимого эксперта (экспертов) с профильным образованием, представителя уполномоченного учреждения с профильным образованием, главного архитектора городского округа и заместителя главы администрации, курирующего вопросы архитектуры и градостроительства.

подготовки проектной документации, за исключением строительства, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи);

получения разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

4.1. Не допускается выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства до сноса существующих объектов, при планируемом сносе таких объектов, в случае если суммарная площадь объектов (существующих и планируемых) превышает максимальный процент застройки, установленные настоящими Правилами.

5. Разрешение на строительство не требуется в случае:

1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;

1.1) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»);

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

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

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

4.1) размещения антенных опор (мачт и башен) высотой до 50 метров, предназначенных для размещения средств связи;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленным, согласованным и утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

7) иных случаях, если в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Республики Башкортостан о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется;

8) размещения антенных опор (мачт и башен), предназначенных для размещения средств связи;

9) строительстве и (или) реконструкции объектов, предназначенных для обустройства устья одиночной добывающей скважины и куста скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр, при условии, что такие объекты не являются особо опасными, технически сложными и уникальными объектами и одновременно строительство, реконструкция таких объектов осуществляются за пределами границ населенных пунктов.

6. Для получения Справки о том, что разрешение на строительство не требуется, заинтересованное лицо, намеревающееся самостоятельно или с привлечением других лиц и за свой счёт разместить объект, размещение которого может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов (далее – Заинтересованное лицо), обращается с заявлением в отдел архитектуры и градостроительства администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан (далее – ОАиГ).

В заявлении указываются:

реквизиты Заинтересованного лица (для юридических лиц); фамилия, имя, отчество (для физических лиц); адрес для корреспонденции;

вид объекта;

основные характеристики объекта, предлагаемого к размещению.

К заявлению прилагается:

проектная документация на объект (её часть), содержащая основные характеристики объекта и информацию о капитальности/не капитальности объекта, выполненная проектной организацией, имеющей соответствующие допуски СРО;

схема размещения объекта с указанием сетей инженерно-технического обеспечения и согласованная с соответствующими организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, отделом коммунального хозяйства и жилищного контроля администрации городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

В случае направления заявления представителем Заинтересованного лица к заявлению прикладывается документ, удостоверяющий полномочия представителя.

Заинтересованное лицо вправе представить иные документы, свидетельствующие о характеристиках объекта.

7. В случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта, исполнительными органами местного самоуправления, уполномоченными в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, выдается разрешение на строительство в соответствии с настоящим Кодексом.

Статья 16.1. Перечень мероприятий, осуществляемых при реализации проектов по строительству объектов капитального строительства

1. Под проектом по строительству объекта капитального строительства понимается перечень мероприятий, осуществляемых застройщиком, техническим заказчиком, органами местного самоуправления и (или) иными организациями, в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода такого объекта в эксплуатацию, а также государственной регистрации прав на него.

2. Реализация проекта по строительству объекта капитального строительства состоит из следующих этапов:

1) приобретение прав на земельный участок, в том числе предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

2) утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов;

3) выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования;

4) строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства;

5) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на построенный, реконструированный объект капитального строительства (помещение, машино-место).

3. Приобретение прав на земельный участок, предоставляемый из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может включать следующие мероприятия:

1) предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в аренду или в собственность на торгах в соответствии с земельным законодательством;

2) предоставление земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством;

3) принятие решения об установлении публичного сервитута, заключение соглашения об установлении публичного сервитута, сервитута в соответствии с гражданским законодательством, земельным законодательством, внесение изменений в такое соглашение;

4) выдача в соответствии с земельным законодательством разрешения на использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута.

4. Утверждение или выдача необходимых для выполнения инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объекта капитального строительства сведений, документов, материалов может включать следующие мероприятия:

1) подготовка и утверждение документации по планировке территории, которые включают:

а) принятие решения о подготовке проекта планировки территории, проекта межевания территории;

- б) общественные обсуждения или публичные слушания по проектам планировки территории, проектам межевания территории;
- в) утверждение документации по планировке территории;
- 2) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, в том числе проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении такого разрешения;
- 3) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в том числе проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении такого разрешения;
- 4) выдача градостроительного плана земельного участка;
- 5) получение технических требований и условий, подлежащих обязательному исполнению при архитектурно-строительном проектировании в целях реконструкции, капитального ремонта существующих линейных объектов, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, в соответствии со статьей 52.2 Градостроительного кодекса РФ;
- б) заключение договора с правообладателями существующих линейных объектов, в том числе сетей инженерно-технического обеспечения, в целях их реконструкции, капитального ремонта в соответствии со статьей 52.2 Градостроительного кодекса РФ;
- 7) получение предусмотренных частью 3 статьи 52.1 Градостроительного кодекса РФ технических условий на подключение (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 8) заключение указанных в статье 52.1 Градостроительного кодекса РФ договоров о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 9) принятие в соответствии с земельным законодательством решения об установлении, изменении, о прекращении существования зон с особыми условиями использования территории в связи со строительством, реконструкцией объекта капитального строительства.
5. Выполнение инженерных изысканий и осуществление архитектурно-строительного проектирования могут включать следующие мероприятия:
- 1) проведение экспертизы проектной документации объектов капитального строительства и (или) результатов инженерных изысканий;
- 2) проведение государственной историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия в случае, предусмотренном частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ;
- 3) проведение государственной экологической экспертизы проектной документации в случае, предусмотренном частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса РФ.
6. Строительство, реконструкция объекта капитального строительства, ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства могут включать следующие мероприятия:
- 1) выдача разрешения на строительство (за исключением случаев, если для строительства объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство), внесение изменений в разрешение на строительство, присвоение адреса объекту адресации;
- 2) направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке;
- 3) направление в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом» извещений, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- 4) подписание актов о подключении (технологическом присоединении) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

5) предоставление органом федерального государственного энергетического надзора временного разрешения, разрешения на допуск в эксплуатацию объектов по производству электрической энергии, объектов электросетевого хозяйства, энергопринимающих установок, объектов теплоснабжения и теплопотребляющих установок;

6) заключение договоров энергоснабжения (купли-продажи (поставки) электрической энергии), договоров горячего водоснабжения, договоров холодного водоснабжения, договоров теплоснабжения, договоров водоотведения, в том числе в отношении строящегося, реконструируемого объекта на период его строительства, реконструкции, а также заключение договоров поставки газа;

7) выдача заключения о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ);

8) подготовка технического плана здания, сооружения в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

9) выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (в предусмотренных Градостроительным кодексом РФ случаях);

10) направление уведомления о соответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо несоответствии построенного, реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности.

7. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав на объект капитального строительства (помещения, машино-места) осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

8. Для реализации проекта по строительству объекта капитального строительства при комплексном развитии территории также требуются принятие в установленных Градостроительным кодексом РФ порядке и случаях решения о комплексном развитии территории, заключение договора о комплексном развитии территории, а также в случае, предусмотренном статьей 70 Градостроительного кодекса РФ, заключение соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

9. Правительство Российской Федерации утверждает исчерпывающий перечень документов, сведений, материалов, согласований, предусмотренных нормативными правовыми актами Российской Федерации и необходимых для выполнения предусмотренных частями 3 - 7 настоящей статьи мероприятий при реализации проекта по строительству объекта капитального строительства.

10. Предъявление требований о получении в целях реализации проекта по строительству объекта капитального строительства не предусмотренных в соответствии с Градостроительным кодексом РФ разрешений, заключений, документов, сведений, материалов, согласований, выдаваемых федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, иными организациями, не допускается.

11. Правительством Российской Федерации могут быть утверждены единые стандарты предоставления государственных услуг и (или) муниципальных услуг, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, подлежащие соблюдению федеральными органами исполнительной власти, исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, подведомственными им организациями, иными организациями при оказании таких услуг.

12. Правительством Российской Федерации могут быть установлены случаи, в которых мероприятия осуществляются исключительно в электронной форме с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и

муниципальных услуг и (или) государственных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности с функциями автоматизированной информационно-аналитической поддержки осуществления полномочий в области градостроительной деятельности, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом РФ, другими федеральными законами.

Статья 17. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

1.2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения с приложением проектного обоснования, содержащего информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка, требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

Проектным обоснованием, содержащим информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка, требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства считаются материалы, содержащие схему планируемой планировочной организации земельного участка с размещением планируемых объектов, подготовленную с учетом действующего законодательства в сфере градостроительства, в том числе с учетом Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, Местных нормативов градостроительного проектирования, противопожарных и санитарных норм и правил, информацию о неблагоприятных для застройки характеристиках земельного участка, требующих отклонения от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определен в главе 6 части I настоящих Правил, за исключением случая, указанного в части 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. Комиссия по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает

решения, содержащие рекомендации Главе администрации городского округа о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации городского округа. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявки на заседании Комиссии с учетом, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний в течение пятнадцати рабочих дней со дня окончания таких обсуждений или слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения учреждений и органов уполномоченных в области градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных учреждений и органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается:

соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Глава администрации городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

6. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Глава администрации городского округа, может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

Статья 18. Подготовка проектной документации

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

2. В соответствии с федеральным законодательством осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Проектная документация подготавливается застройщиком либо физическим или юридическим лицом, соответствующим требованиям федерального законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации), привлекаемым на основании

договора застройщиком или заказчиком. Договором о подготовке проектной документации может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий, обеспечение технических условий.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

4. Проектная документация разрабатывается на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

1) требованиями технических регламентов (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

2) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения);

3) документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);

4) разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. До ее утверждения проектная документация направляется застройщиком или заказчиком на государственную экспертизу (за исключением проектной документации, перечень которой установлен законодательством Российской Федерации). При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

Статья 19. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство выдается администрацией городского округа за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации без взимания платы.

2. Застройщик направляет в администрацию городского округа заявление о выдаче разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута, а также схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, на основании которой был образован указанный земельный участок и выдан градостроительный план земельного участка в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено частью 7.3 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным

внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) результаты инженерных изысканий и следующие материалы, содержащиеся в утвержденной в соответствии с частью 15 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, а в случае подготовки проектной документации применительно к линейным объектам проект полосы отвода, выполненный в соответствии с проектом планировки территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории);

в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства (в случае подготовки проектной документации применительно к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда);

г) проект организации строительства объекта капитального строительства (включая проект организации работ по сносу объектов капитального строительства, их частей в случае необходимости сноса объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

4) положительное заключение экспертизы проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, в том числе в случае, если данной проектной документацией предусмотрены строительство или реконструкция иных объектов капитального строительства, включая линейные объекты (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.2) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставленное лицом, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, и утвержденное привлеченным этим лицом в соответствии с настоящим Кодексом специалистом по организации архитектурно-строительного проектирования в должности главного инженера

проекта, в случае внесения изменений в проектную документацию в соответствии с частью 3.8 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4.3) подтверждение соответствия вносимых в проектную документацию изменений требованиям, указанным в части 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, предоставленное органом исполнительной власти или организацией, проводившими экспертизу проектной документации, в случае внесения изменений в проектную документацию в ходе экспертного сопровождения в соответствии с частью 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

б) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте настоящей статьи случаев реконструкции многоквартирного дома, согласие правообладателей всех домов блокированной застройки в одном ряду в случае реконструкции одного из домов блокированной застройки;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) утратила силу с 30.03.2023 – решение Совета от 30.03.2023 №375;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению;

10) копия договора о развитии территории в случае, если строительство, реконструкцию объектов капитального строительства планируется осуществлять в границах территории, в отношении которой органом местного самоуправления принято решение о комплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории или реализации такого решения юридическим лицом, определенным в соответствии с настоящим Кодексом Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации);

11) согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства в случае, если такое согласование предусмотрено статьей 40.1 Градостроительного кодекса РФ.

3. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (за исключением строительства объектов индивидуального жилищного строительства с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации») застройщик направляет уведомление о планируемом строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – уведомление о планируемом строительстве) посредством личного обращения в администрацию городского округа, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг.

К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного частью 5 статьи 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома включает в себя описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, цветовое решение их внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, а также описание иных характеристик объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, включая фасады и конфигурацию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

3.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом пункта 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

3.2. Документы, указанные в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

3.3. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом

строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 ст. 51.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

4. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство в течение пяти рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдаёт разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

По заявлению застройщика разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

5. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

6. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

7. Внесение изменений в разрешение на строительство, кроме заявления о внесении изменений в разрешение на строительство исключительно в связи с продлением срока действия

такого разрешения осуществляется на основании заявления застройщика и документы, предусмотренных частью 7 ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Внесение изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия разрешения на строительство осуществляется по заявлению застройщика, поданному не менее чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае подачи заявления о внесении изменения в разрешения на строительство чем за десять рабочих дней до истечения срока действия разрешения на строительство наличия у уполномоченных на выдачу разрешений на строительство органа местного самоуправления информации о выявленном в рамках государственного строительного надзора, государственного земельного надзора или муниципального земельного контроля факте отсутствия начатых работ по строительству, реконструкции на день подачи заявления о внесении изменений в разрешение на строительство в связи с продлением срока действия такого разрешения или информации органа государственного строительного надзора об отсутствии извещения о начале данных работ, если направление такого извещения является обязательным в соответствии с требованиями части 5 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае, если внесение изменений в разрешение на строительство связано с продлением срока действия разрешения на строительство.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

9. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешения на строительство могут осуществляться через орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, через структурное подразделение многофункционального центра, через «Личный кабинет» РПГУ, через единую информационную систему жилищного строительства.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

11. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

12. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, до выдачи разрешения на строительство в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления, обеспечивает включение сведений о таком разрешении в государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности Республики Башкортостан, за исключением случаев, если документы, необходимые для выдачи разрешения на строительство, содержат сведения, составляющие государственную тайну.

Статья 20. Контроль в процессе строительства

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта осуществляется:

1) Государственный строительный надзор осуществляется при:

строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного ч. 3.3 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со

ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случая, предусмотренного ч. 3.3 ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, работы по строительству, реконструкции которых завершены, за исключением случая, если по завершении указанных работ получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

2) строительный контроль:

применительно ко всем объектам капитального строительства.

Государственный строительный надзор проводится органом исполнительной власти Республики Башкортостан уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством и реконструкцией объектов капитального строительства за исключением объектов перечисленных в федеральном законодательстве, применительно к которым государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве и реконструкции указанных объектов.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

2. Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации. Порядок осуществления государственного строительного надзора и критерии отнесения объектов капитального строительства к особо опасным, технически сложным или уникальным объектам устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля.

4. Контроль в процессе строительства осуществляется путем проверки уполномоченными органами исполнительной власти соответствия выполняемых строительных работ утвержденной проектной документации и документам об использовании земельного участка.

Статья 21. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию городского округа непосредственно или через многофункциональный центр, через «Личный кабинет» РПГУ с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Застройщики, наименования которых содержат слова "специализированный застройщик", также могут обратиться с указанным заявлением с использованием единой информационной системы жилищного строительства, за исключением случаев, если в соответствии с нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется через иные информационные системы, которые должны быть интегрированы с единой информационной системой жилищного строительства.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в порядке, определенном федеральным законодательством.

2. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) утратила силу с 30.03.2023 – решение Совета от 30.03.2023 №375;

3) разрешение на строительство;

4) утратила силу с 30.03.2023 – решение Совета от 30.03.2023 №375;

5) утратила силу с 30.03.2023 – решение Совета от 30.03.2023 №375;

б) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, санитарно-эпидемиологическим требованиям, требованиям в области охраны окружающей среды, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям к безопасному использованию атомной энергии, требованиям промышленной безопасности, требованиям к обеспечению надежности и безопасности электроэнергетических систем и объектов электроэнергетики, требованиям антитеррористической защищенности объекта, заданию застройщика или технического заказчика на проектирование, результатам инженерных изысканий, за исключением случаев проведения государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства. При проведении государственной экспертизы проектной документации, в отношении которой проводится государственная экологическая экспертиза, оценка соответствия проектной документации требованиям в области охраны окружающей среды не осуществляется.), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

6.1) акт о подключении (технологическом присоединении) построенного, реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если такое подключение (технологическое присоединение) этого объекта предусмотрено проектной документацией);

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

8) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации требованиям проектной документации (включая проектную документацию, в которой учтены изменения, внесенные в соответствии с частями 3.8 и 3.9 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти, выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

9) утратила силу с 30.03.2023 – решение Совета от 30.03.2023 №375;

10) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;

11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным [законом](#) от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

3. Администрация городского округа, выдавшая разрешение на строительство, в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением [случаев](#), при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор в соответствии с [частью 1 статьи 54](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

4. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

5. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

6. В случае, если после выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию в связи с приостановлением осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (отказом в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав) для устранения причин такого приостановления (отказа) был подготовлен технический план объекта капитального строительства, содержание которого требует внесения изменений в выданное разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, застройщик вправе обратиться в администрацию с заявлением о внесении изменений в данное разрешение.

Обязательным приложением к заявлению является технический план объекта капитального строительства. Застройщик также представляет иные документы, предусмотренные частью 2 настоящей статьи, если в такие документы внесены изменения в связи с подготовкой технического плана объекта капитального строительства.

В срок не более чем пять рабочих дней со дня получения заявления застройщика о внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию администрация принимает решение о внесении изменений в разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или об отказе во внесении изменений в данное разрешение с указанием причин отказа.

7. Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, до выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления, обеспечивает включение сведений о таком разрешении в

государственные информационные системы обеспечения градостроительной деятельности Республики Башкортостан, за исключением случаев, если документы, необходимые для выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, содержат сведения, составляющие государственную тайну.

Глава 6

О проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 22. О проведении общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения и публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - Публичные слушания) проводятся в целях:

информирования общественности по вопросам землепользования и застройки на территории городского округа, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органами местного самоуправления городского округа решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, как и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

Общественные обсуждения и публичные слушания проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях и общественных обсуждениях в городском округе город Октябрьский Республики Башкортостан.

2. Рассмотрению на общественных обсуждениях и публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, подлежат:

проект генерального плана городского округа;

проект правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан;

проекты планировки территории, проекты межевания территории;

проект правил благоустройства территории;

проекты, предусматривающие внесение изменений в утвержденный генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки, проектную документацию по планировке территории, правила благоустройства городского округа;

проект решения о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования;

проект решения о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

4. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 градостроительного Кодекса, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

5. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте городского округа в сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

6. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

8. Оповещение о начале общественных обсуждений должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

9. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 4 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

10. В течение всего периода размещения проекта в соответствии с пунктом 2 части 5 и пунктом 2 части 6 настоящей статьи, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции организуется консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Разработчик проекта принимает личное участие и (или) обеспечивает присутствие проектной организации при проведении экспозиции.

11. В период размещения проекта в соответствии с пунктом 2 части 5 и пунктом 2 части 6 настоящей статьи, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 13 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

12. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 11 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 16 настоящей статьи.

13. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

14. Не требуется представление указанных в части 13 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 13 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

15. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

16. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 11 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

17. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

18. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

19. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

- 1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

20. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

21. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

22. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

23. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

24. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

25. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется муниципальным правовым актом Совета городского округа.

Совет городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан:

принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний;

размещает проект и оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний в сети интернет на официальном сайте и на информационных щитах городского округа;

обеспечивает устройство и работу экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

На экспозиции проекта должны быть представлены:

- 1) решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 2) оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;
- 3) проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях. Проекты (проекты о внесении изменений), указанные в пункте 2 настоящих Правил, представляются в виде демонстрационных и иных информационных материалов, в случае их предоставления организацией, осуществившей подготовку такого проекта (далее – разработчик проекта).

Информация по проекту оформляется в виде стенда, содержащего детали проекта, фотографии участка или строений, о которых идет речь, с указанием даты съемки

Сопровождение экспозиции проекта и ведение книги (журнала) учета посетителей экспозиции проекта осуществляют уполномоченные органы:

по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – учреждение, уполномоченное Администрацией городского округа в области градостроительства;

по проектам правил благоустройства территорий - подразделение Администрации городского округа, уполномоченное в области коммунального хозяйства и жилищного контроля.

26. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом городского округа и (или) нормативным правовым Советом городского округа и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

27. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

- 1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление комплексного развития территории;
- 2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;
- 3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

28. На экспозиции в демонстрационной форме должны быть представлены основные текстовые и графические материалы утверждаемых частей обсуждаемых проектов. Также на экспозиции могут быть представлены материалы обосновывающих частей обсуждаемых проектов.

29. Физические и юридические лица, их объединения вправе обжаловать в судебном порядке неправомерные действия соответствующих уполномоченных органов городского округа и/или уполномоченных организаций по подготовке, проведению общественных обсуждений или публичных слушаний, оформлению протоколов об их проведении и заключений по их результатам.

30. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам генерального плана городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, проектам решений о внесении в них изменений, а также проектам документации о планировке территории финансируются за счет бюджета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Глава 7

Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

Статья 23. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Республики Башкортостан и подзаконными актами городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в отношении подготовки и утверждения Правил землепользования и застройки.

2. Основаниями для рассмотрения Главой администрации городского округа вопросов о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке и внесению изменений в Правила:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

3.1. В случае, если предложение о внесении изменений в Правила направляются в части изменения и (или) установления границ территориальных зон, лицом, указанным в п. 5 ч.3 ст.23

Правил, направляется карта (план) описания местоположения границ объекта землеустройства либо части (частей) таких границ и (или) установления границ объекта землеустройства, либо части (частей) таких границ.

4. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии со статьёй 33 Градостроительного кодекса РФ возможность размещения на территориях городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления городского округа направляют Главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

4.1. В случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, Глава администрации городского округа обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 4 настоящей статьи требования.

4.2. В целях внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 4 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

5. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила от лиц или органов, указанных в частях 2-4 настоящей статьи, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации городского округа.

Для подготовки своего заключения Комиссия может запросить заключения учреждений и органов уполномоченных в области градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использованию объектов культурного наследия и иных, по предмету изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных учреждений и органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях указывается соответствие предложений о внесении изменения в Правила, требованиям технических регламентов, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования Республики Башкортостан, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. Глава администрации городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

7. Общественные обсуждения или публичные слушания по предложениям об изменении Правил проводятся в порядке, определяемом настоящими Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

8. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по предложениям об изменении Правил землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан Комиссия, с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе администрации городского округа. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Изменения в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании утвержденной документации по планировке территории, а также поступившие от органов, указанных в подпункте 5) пункта 7.3 настоящей главы, не подлежат вынесению на общественные обсуждения или публичные слушания. В случае поступления в Комиссию указанных предложений, Комиссия направляет их в уполномоченное учреждение для подготовки соответствующих изменений.

10. Совет городского округа 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 на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту.

Глава 8

О регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

Статья 24. Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

1. Формирование градостроительных условий при предоставлении земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления, предусматривает подготовку и утверждение документов об использовании земельных участков (в том числе градостроительных планов земельных участков для территорий, на которые распространяется градостроительный регламент Правил застройки). Подготовка документов об использовании земельных участков может осуществляться по инициативе лиц, заинтересованных в предоставлении земельных участков в соответствии с разделом I настоящих Правил, либо по инициативе Администрации городского округа.

2. В случае принятия Администрацией городского округа решения о предоставлении земельного участка по результатам проведения конкурса архитектурных и градостроительных проектов, градостроительные условия включают программу-задание с условиями конкурса, порядок разработки и утверждения которой устанавливается Администрацией городского округа.

3. В случае, если земельный участок не сформирован или его параметры не соответствуют требованиям и ограничениям, установленным градостроительным регламентом Правил застройки для соответствующей зоны, при этом соответствие требуемым параметрам не может быть обеспечено путем подготовки землеустроительной документации (за счет разделения или объединения ранее сформированных земельных участков) подготовка градостроительного плана земельного участка должна предваряться разработкой и утверждением проекта межевания территории.

4. В случае, если в отношении предназначенного для предоставления сформированного земельного участка в соответствии с Градостроительным кодексом РФ градостроительный регламент не распространяется либо не устанавливается, то документ об использовании

земельного участка готовится и утверждается Администрацией городского округа в соответствии с федеральным законодательством.

5. В случае предоставления участка (в том числе в границах квартала) на условиях его комплексной подготовки для последующей застройки выделенных участков (включая инженерную подготовку территории, строительство объектов транспортной, инженерной и социальной инфраструктуры) градостроительные условия могут включать требования к уровню обеспеченности указанными объектами, к составу и параметрам подлежащих строительству (реконструкции) объектов регионального или муниципального значения, условия согласования проектов, обеспечивающих комплексную подготовку предоставляемого участка, сроки проведения работ, а также условия передачи построенных объектов эксплуатирующим организациям.

6. В случае, когда объектом передачи является подлежащее реконструкции (завершению строительством) или реставрации здание, сооружение, то градостроительные условия могут содержать требования к проектной документации, а также, в установленных законом случаях, требования к охране объектов культурного наследия.

7. Риски, связанные с возможностью отказа правообладателей недвижимости распорядиться принадлежащими им правами в пользу лица, инициировавшего действия по получению прав на соответствующую недвижимость, возлагаются на это лицо.

8. При заключении инвестиционного договора между Администрацией городского округа и претендентом на получение прав на земельный участок или иной объект недвижимости градостроительные условия включаются в состав инвестиционного договора.

Статья 25. Установление публичных сервитутов

1. Администрация городского округа имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как путем установления публичных сервитутов.

2. Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитуты, определяется федеральным законодательством.

3. Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

4. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными подзаконными актами городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

Статья 26. Правовое обеспечение использования земельных участков необходимых для муниципальных нужд городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

1. К земельным участкам, необходимым для муниципальных нужд могут быть отнесены земельные участки, расположенные на территории городского округа и необходимые для:

строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, стоянок, терминалов, парков подвижного состава общественного транспорта и т.д.);

строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);

строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);

строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);

строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления;

строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и других государственных учреждений;

обеспечения сохранности уникальных природных территорий;

иных муниципальных нужд.

2. Решения о признании земельных участков необходимыми для муниципальных нужд принимаются на основании положений о размещении объектов необходимых для муниципальных нужд, и градостроительных требований в отношении их использования, в составе генерального плана городского округа, документации по планировке территории документации, территориальных и отраслевых схем и иных документов, утвержденных исполнительными органами государственной власти Республики Башкортостан и городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, если иное не установлено законодательством Российской Федерации и Республики Башкортостан.

3. Правовое обеспечение использования земельных участков для реализации муниципальных нужд может осуществляться путем принятия решений о резервировании земельных участков необходимых для муниципальных нужд и, в случае необходимости, последующего их изъятия.

4. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд городского округа осуществляется на всех землях независимо от формы собственности.

5. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд городского округа допускается только в случаях, если указанные земельные участки не используются или не зарезервированы для федеральных нужд или нужд Республики Башкортостан.

6. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд городского округа может осуществляться в отношении земель, признанных как «необходимые для муниципальных нужд» в соответствии с частью 2 настоящей статьи. При этом признание «земельных участков, необходимых для реализации муниципальных нужд городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан», считается правомочным при одновременном существовании следующих условий:

доказанном наличии соответствующих муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

доказанной невозможности реализации соответствующих муниципальных нужд на иных земельных участках.

7. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд городского округа осуществляется на основании решений Совета городского округа или уполномоченных им органов.

Решениями о резервировании земель устанавливаются перечень резервируемых земельных участков, описание их границ и цели резервирования. В решении также указывается документация, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для государственных и муниципальных нужд и площадь резервируемых земельных участков.

В случае если в документации содержащей положения о размещении объектов необходимых для муниципальных нужд, (например, генеральный план городского округа город Октябрьский) отсутствует точное описание границ соответствующих земельных участков (территорий), то в решении о резервировании указывается, что границы резервируемых земельных участков (территорий) установлены в предварительном порядке и подлежат уточнению в документации по планировке территории.

8. Решение о резервировании земельных участков принимается одновременно с решением об утверждении документации, в составе которой определена необходимость использования указанных участков для размещения объектов необходимых для муниципальных нужд.

9. Решением о резервировании устанавливается особый правовой статус земель, обеспечивающий приоритет реализации муниципальных нужд перед частными нуждами.

Обеспечение приоритета реализации муниципальных нужд перед частными нуждами в отношении зарезервированных земель может обеспечиваться путем:

принятия, в установленном федеральным законодательством порядке, решений об изъятии таких земель, в том числе путем их выкупа и (или) их предоставления для размещения новых или расширения существующих объектов в соответствии с положениями документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;

отказа в предоставлении земельных участков, находящихся в государственной и/или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц для строительства объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых, было принято решение о резервировании;

ограничения срока предоставления земельных участков, находящихся в государственной собственности и/или муниципальной собственности - в аренду или в безвозмездное срочное пользование граждан и юридических лиц для размещения объектов, не соответствующих положениям документов, на основе которых, было принято решение о резервировании, периодом резервирования и/или запрет возводить на их территории капитальные здания и сооружения;

осуществления иных действий, не противоречащих федеральному законодательству и законам Республики Башкортостан.

10. Сведения о зарезервированных земельных участках городского округа учитываются в государственном градостроительном и земельном кадастрах. Для учета сведений о зарезервированных земельных участках в составе государственного градостроительного кадастра городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан уполномоченным учреждением формируется и поддерживается в актуальном состоянии сводный план зарезервированных земельных участков.

Сводный план зарезервированных земельных участков содержит:

а) графический материал – схема резервирования, на которой отображаются границы зарезервированных участков и их условное обозначение. Схема выполняется на топографической подоснове в масштабе 1:2000.

б) текстовый материал – реквизиты решения о резервировании земельных участков, цели резервирования и реквизиты документации, в составе которой определена необходимость в выделении соответствующей территории (земельного участка) для муниципальных нужд.

11. Решение о резервировании земельного участка действует в течение срока действия документации, на основании которого оно было принято, если федеральным законодательством не установлено иное.

12. Решение о резервировании земельного участка подлежит отмене в случае реализации муниципальных нужд, для обеспечения которых было принято соответствующее решение, а также в случае изменения или отмены документации, на основе которой было принято решение о резервировании, включающее отказ от необходимости использования участка для муниципальных нужд.

13. Решение о резервировании земельных участков подлежит опубликованию (обнародованию) в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Республики Башкортостан и подзаконными актами городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

14. Решения о резервировании земельных участков и об отмене резервирования в течение 10 дней со дня их принятия в письменном виде доводятся до сведения всех юридических и физических лиц, являющиеся собственниками, арендаторами или

пользователями зарезервированных земельных участков, а также до заинтересованных органов государственной власти и/или местного самоуправления.

15. Уполномоченное учреждение осуществляет мониторинг реализации муниципальных нужд, для которых были зарезервированы земельные участки и не реже одного раза в пять лет представляет в Администрацию городского округа доклад о ходе их освоения. Основные положения доклада публикуются в средствах массовой информации, в том числе на официальном сайте в сети «Интернет».

РАЗДЕЛ II

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ОКТЯБРЬСКИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН

Глава 9

Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон

Статья 27. Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон

1. Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к настоящему Разделу и являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены границы территориальных зон.

2. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом РФ на территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан установлены следующие территориальные зоны:

1) Жилая территориальная зона - Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых: - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха); - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы); - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах); - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Обслуживание жилой застройки - размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.0 или 4.0, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования с кодами 2.1- 2.6.

В состав жилых территориальных зон включены:

зона «ЖМ» – Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой от одного до трех надземных этажей включительно), включая выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур, размещение гаражей и подсобных сооружений с земельными участками от 0,06га до 0,15га;

зона «ЖУ» -- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой от одного до трех надземных этажей включительно); производства сельскохозяйственной продукции; размещения гаража и иных вспомогательных сооружений; содержания сельскохозяйственных животных с приусадебными земельными участками для вновь образуемых от 0,10 до 0,15 га и ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства с участками для вновь образуемых от 0,10 до 0,30 га, не требующими организации санитарно-защитных зон;

зона «ЖБ» - Блокированная жилая застройка для размещения жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом при соответствии с техническим регламентом, пригодный для постоянного проживания, высотой от одного до трех надземных этажей включительно, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти), включая разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений с придомовыми участками от 0,02 га до 0,06га.

зона «ЖП» - Передвижное жилье для размещения сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования;

зона «ЖС» - Среднеэтажная жилая застройка для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой от двух до восьми надземных этажей включительно, разделенных на две и более квартиры); включая благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Зона «ЖС» имеет следующие подзоны:

«ЖС-1»- жилые дома высотой от двух до трех надземных этажей включительно;

«ЖС-2»- жилые дома высотой от четырех до пяти надземных этажей включительно;

«ЖС-3»- жилые дома высотой от шести до восьми надземных этажей включительно;

зона «ЖВ» - Многоэтажная жилая застройка для размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир); благоустройства и озеленения придомовых территорий; обустройства спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок; размещения подземных гаражей и наземных автостоянок, размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

2) Территориальная зона общественного использования и предпринимательства -

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

В состав территориальной зоны общественного использования и предпринимательства включены:

зона «К» - Территория объектов коммунального обслуживания для размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа,

предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

зона «ОД» - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека:

1. Социальное обслуживание, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещения объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам

2. Бытовое обслуживание, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро)

3. Территория объектов здравоохранения для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению)

4. Территория объектов образования и просвещения для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)

5. Культурное развитие, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов

6. Религиозное использование, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещения объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)

7. Общественное управление, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых

союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку

8. Обеспечение научной деятельности, для размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира

9. Ветеринарное обслуживание, для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека

10. Деловое управление, для размещения объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)

11. Торговые центры (Торгово-развлекательные центры). Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра

12. Рынки. Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка

13. Магазины. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

14. Банковская и страховая деятельность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги

15. Общественное питание. Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)

16. Гостиничное обслуживание. Размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них

17. Развлечения. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон

18. Обслуживание автотранспорта. Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и

прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

3) Территориальная зона отдыха (рекреация) - Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

В состав территориальной зоны отдыха (рекреация) включены:

зона «Р» - Размещение объектов капитального строительства для обустройства мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности:

1. Спорт. Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря)

2. Природно-познавательный туризм. Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий

3. Охота и рыбалка. Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы

4. Причалы для маломерных судов. Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

5. Поля для гольфа или конных прогулок. Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений

4) Территориальная зона производственной деятельности - Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

В состав территориальных зон производственной деятельности включены:

зона «П» - Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом:

1. Недропользование. Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории

2. Тяжелая промышленность. Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования

3. Легкая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса

4. Пищевая промышленность. Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий

5. Нефтехимическая промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия

6. Строительная промышленность. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции

7. Энергетика. Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

8. Связь. Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1

9. Склады. Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

5) Территориальная зона транспортной инфраструктуры - Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

В состав территориальных зон транспортной инфраструктуры включены:

зона «ТЖД» - Железнодорожный транспорт. Размещение железнодорожных путей; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов); размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт; размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых)

зона «ТА» - Автомобильный транспорт. Размещение автомобильных дорог вне границ населенного пункта; размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопровождающего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест

стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту

зона «ТВ» - Водный транспорт. Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок

зона «ТАЭ» - Воздушный транспорт. Размещение аэродромов, вертолетных площадок, обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности

зона «ТТ» - Трубопроводный транспорт. Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов

б) Территориальная зона объектов обеспечения обороны и безопасности - Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.

В состав территориальных зон объектов обеспечения обороны и безопасности включены:

зона «ООБ» - Территория объектов обеспечения обороны и безопасности для размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещения зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий:

1. Обеспечение вооруженных сил. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования

2. Охрана Государственной границы Российской Федерации. Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации

3. Обеспечение внутреннего правопорядка. Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение

объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий

4. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний. Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения).

7) Территориальная зона природно-исторического каркаса - Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады). Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

В состав территориальных зон природно-исторического каркаса включены:

зона «ПК» - Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады):

1. Охрана природных территорий. Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными

2. Курортная деятельность. Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта.

зона «ПИ» - Территория объектов исторического каркаса для сохранения и изучения объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

8) Территориальная зона лесная - Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.

В состав территориальных лесных зон включены:

зона «ГЛ» - территория городских лесов, состоящих на государственном кадастре. Установление регламентов в соответствии в Лесохозяйственным регламентом лесничества, в состав которого входят территории лесов.

зона «ЛЭ» - Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели:

1. Заготовка древесины. Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов

2. Лесные плантации. Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов

3. Заготовка лесных ресурсов. Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов

4. Резервные леса. Деятельность, связанная с охраной лесов.

9) Территориальная зона водных объектов – Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты.

В состав территориальных зон водных объектов включены:

зона «ВО» - Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты:

1. Общее пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)

2. Специальное пользование водными объектами. Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)

3. Гидротехнические сооружения. Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

10) Территориальная зона общего пользования территории - Размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

В состав территориальных зон общего пользования территорий включены:

зона «ОПТ» - Территории общего пользования для размещения автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы.

11) Территориальная зона специального назначения - Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений. Размещение скотомогильников, захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных. Отсутствие хозяйственной деятельности. Зона действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям,

по наличию территорий общего пользования, ограниченных линиями регулирования застройки укрупненных кварталов, по наличию территорий комплексного развития территории.

В состав территориальных зон специального назначения включены:

зона «СО» - Территории специального назначения для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения; для размещения соответствующих культовых сооружений; для размещения скотомогильников, захоронения отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных;

зона «ЗДО-3» - территория зоны действия ограничений по наличию территорий комплексного развития территории в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан;

зона «ЗДО-4» - территории, в перспективе рассматриваемые для размещения промышленных объектов, в соответствии с действующим законодательством при условии выполнения соответствующих работ, обосновывающих возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

12) Территориальная зона сельскохозяйственного использования

В состав территориальных зон сельскохозяйственного использования включены зоны для ведения сельского хозяйства, в том числе размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции:

зона «Сх-1» - территория сельскохозяйственного производства, предполагающая обоснованную возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующим законодательством и при условии выполнения соответствующих работ:

1. Животноводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8-1.11

2. Скотоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

3. Звероводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

4. Птицеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

5. Свиноводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

6. Пчеловодство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства

7. Рыбоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)

8. Научное обеспечение сельского хозяйства. Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений

9. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции. Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции

10. Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках. Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства

11. Питомники. Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства

12. Обеспечение сельскохозяйственного производства. Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

зона «Сх-2» - территория размещения садоводческих, огороднических некоммерческих объединений граждан в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 N217-ФЗ от 0,03 га до 0,14 га.

зона «Сх-3» - территория сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта, предполагающая обоснованную возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка в соответствии с действующим законодательством и при условии выполнения соответствующих работ:

1. Растениеводство. Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6.

2. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.

3. Овощеводство. Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

4. Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур.

5. Садоводство. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

6. Выращивание льна и конопли. Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли.

13) Территориальная зона комплексного развития

В состав территориальной зоны комплексного развития зон включены:
зона «КО» - Зона комплексного развития территории

3. Описание границ территориальных зон в пояснительной записке не приводится. См. Карту границ территориальных зон городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан. Карта границ территориальных зон городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил.

Глава 10

Карты градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территорий

Статья 28. Карты границ зон с особыми условиями использования территории городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования

Карты границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям **требованиям градостроительного регулирования** представлены в форме картографических документов, прилагаемых к настоящему Разделу и являющихся неотъемлемой частью настоящих Правил.

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования городского округа, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим **требованиям и требованиям градостроительного регулирования**, установленными в соответствии с действующими нормативными документами.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила.

Статья 29. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий

На картах зон с особыми условиями использования территорий, входящих в состав карты градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский, отображены следующие виды зон:

- 1) Зоны охраны водных объектов.
- 2) Зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения.
- 3) Зоны озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.
- 4) Зоны ограничений на территориях, подверженных опасным геологическим процессам и затоплению паводком редкой обеспеченности.
- 5) Зоны месторождений минерально-сырьевых ресурсов.
- 6) Зоны ограничений от техногенных динамических источников.
- 7) Санитарно-защитные зоны от стационарных техногенных источников.
- 8) Зоны ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера
- 9) Зоны действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

10) Территории общего пользования, ограниченные линиями регулирования застройки.

11) Зона комплексного развития территории.

12) Территории, в перспективе рассматриваемые для размещения промышленных объектов, в соответствии с действующим законодательством при условии выполнения соответствующих работ, обосновывающих возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

13) Зоны особого градостроительного контроля.

В составе зон охраны водных объектов отображены следующие зоны:

Зона «ПР» - Прибрежные защитные полосы.

Зона «ВД» - Водоохранные зоны.

В составе зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения отображены следующие зоны:

Зона «ЗСО» - I пояс санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

В составе зон озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса городского округа город Октябрьский, отображены следующие зоны:

Зона «ГЛ» - городских лесов и лесопарков;

Зона «ЗО» - зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары):

Зона «ОО» - особо охраняемых территорий:

Зона «РО» - рекреационно-оздоровительная зона:

В составе зон ограничений на территориях крутых склонов, оврагов, искусственно нарушенных участках, распространения карстов и затопления паводком 1% обеспеченности отображены следующие зоны:

Зона «КП» - территории, подверженные карстовым процессам;

Зона «КС» - крутые склоны, овраги и нарушенные территории;

Зона «ЗП» - территория затопления паводком 1% обеспеченности.

В составе зон ограничений на территориях месторождений минерально-сырьевых ресурсов отображены следующие зоны:

Зона «СЗ-Н» - территория добычи нефти предприятия ТУДНГ «Башнефть-Уфа»;

Зона «СК» - территория месторождения строительного камня;

Зона «ПГС» - территория месторождения песчано-гравийной смеси.

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

Зона «АВ» - акустической опасности от городских магистралей и внешних автодорог, расположенных вне застроенных территорий;

Зона «ЖД» - санитарно-защитные зоны от железнодорожных магистралей.

В составе санитарно-защитных зон от стационарных техногенных источников отображены следующие зоны:

Зона «СЗ-П» - санитарно-защитная зона от производственных предприятий на дату утверждения генерального плана городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан;

Зона «СЗГ» - санитарной охраны магистральных трубопроводов. См. таблицу 1;

Зона «СЗ-С» - санитарно-защитные зоны от объектов специального назначения. См. таблицу 2;

Зона «СЗ-Н» - санитарно-защитная зона от объектов добычи нефти.

Зона «АК» - санитарно-защитные зоны от объектов электромагнитного загрязнения. См. таблицу 3,4.

В составе зоны ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера отображены следующие зоны:

Зона «ВЗ» - взрывоопасная зона от склада хранения взрывчатых веществ;

Зона «ЗР» - зона полных разрушений от установки подготовки нефти.

В составе зоны действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

Зона «ЗДО-1» - территория зоны действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

В составе территорий общего пользования, ограниченных линиями регулирования застройки

Зона «ЗДО-2» - территория зоны действия ограничений по наличию территорий общего пользования, ограниченных линиями регулирования застройки укрупненных кварталов в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан и решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан о внесении изменений в Правила землепользования и застройки принятым по итогам публичных слушаний или общественных обсуждений, устанавливающим линии регулирования застройки.

В составе зон особого градостроительного контроля

Зона «ЗОГК-1» - зона особого градостроительного контроля исторического центра города в границах, определенных генеральным планом городского округа, как проектируемая граница охранной зоны памятника градостроительного искусства советского периода.

Зона «ЗОГК-2» - зона особого регулирования градостроительного контроля города.

Статья 30. Описание границ зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям и требованиям градостроительного регулирования, отображенных на картах зон с особыми условиями использования территорий

Границы зон с особыми условиями использования территорий городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан по природно-экологическим, санитарно-гигиеническим требованиям, территории общего пользования, ограниченные линиями регулирования застройки, зона комплексного развития территории обозначены на картах градостроительного зонирования как зоны действия ограничений (ЗДО).

1. Зоны охраны водоёмов.

До разработки и утверждения проектов зон охраны водных объектов городского округа город Октябрьский границы зон охраны водоемов зафиксированы в соответствии с требованиями Водного Кодекса РФ.

Прибрежные защитные полосы

Границы прибрежных защитных полос установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

- р.Ик - 50м,*
- руч.Ура-Казы –50м,*
- ручей Уксынлы-Куль –50м,*
- ручей Каинлы-Куль –50м,*
- ручей Заитовский–50м,*
- ручей Пионерский –50м,*
- ручей в 29мкр –50м,*
- озеро Комсомольское – 50м,*
- озеро Ик-Куль – 50м,*
- озеро Клы– 50м.*

Размер прибрежно-защитной полосы может быть уменьшен до 30м расчетным путем (в зависимости от рельефа местности).

При наличии набережной и ливневой канализации граница прибрежной защитной полосы совпадает с парапетом набережной.

Водоохранные зоны

Границы водоохранных зон установлены на следующем расстоянии от береговой линии:

- р.Ик - 200м,*
- руч.Ура-Казы – 50м,*
- ручей Уксынлы-Куль – 50м,*
- ручей Каинлы-Куль – 100м,*

*ручей Заитовский – 50м,
ручей Пионерский – 50м,
ручей в 29мкр – 50м,
озеро Комсомольское – 50м,
озеро Ик-Куль – 50м,
озеро Клы – 50м.*

Береговая полоса общего пользования

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

*р.Ик - 20м,
руч. Ура-Казы – 5м,
ручей Уксынлы-Куль – 5м,
ручей Каинлы-Куль – 20м,
ручей Заитовский – 5м,
ручей Пионерский – 5м,
ручей в 29мкр – 5м,
озеро Комсомольское – 20м,
озеро Ик-Куль – 20м,
озеро Клы – 20м.*

2. Зоны санитарной охраны (ЗСО) подземных источников водоснабжения.

1 пояс ЗСО

Граница I пояса ЗСО подземных источников водоснабжения проходит на расстоянии 50м от источника:

Родник в П.Л.Матросова,
Родник «На Репина»,
Родник «Самовар»,
Родник «На клубной»,
Родник. «На лысой горе».

3. Зоны озелененных территорий, входящих в структуру природного комплекса городского округа город Октябрьский.

Зона городских лесов и лесопарков

Зона городских лесов и лесопарков расположена на территориях градостроительных зон «ГЛ», «ЛЭ».

Городские леса,
Лесопитомники

Зона озелененных территорий общего пользования

Зона озелененных территорий общего пользования расположена на территориях градостроительных зон «ОПТ», «ОД», «Р» :
ЦПКиО "Нефтяник".

Парковая зона отдыха у оз.Комсомольского,
Парк «Ял»

Зона особо охраняемых историко-культурных озелененных территорий

Зона особо охраняемых историко-культурных озелененных территорий может располагаться на территориях градостроительных зон «ГЛ», «ЛЭ», «ОПТ», «ОД», «Р»:

Парк "Победы",
Парк им.Ю.Гагарина,
Два мемориальных кладбища (ул.Ленина, 61, ул.Степана Разина, 66-68).

Рекреационно-оздоровительные зоны

Рекреационно-оздоровительные зоны расположены на территориях градостроительных зон «Р», «ОД»:

Комплекс оздоровительных профилактических учреждений,
Территория сероводородной лечебницы,
Больничный комплекс.

4. Зоны ограничений на территориях крутых склонов, оврагов, искусственно нарушенных участках, распространения карста и затопления паводком 1% обеспеченности.

Территории, подверженные сиффузионно-карстовым процессам

Территории, подверженные сиффузионно-карстовым процессам, могут располагаться на территориях всех градостроительных зон. Отмечены в составе территориальной зоны «ЗДО-1».

Крутые склоны, овраги и нарушенные территории

Территории, подверженные сиффузионно-карстовым процессам, могут располагаться на территориях всех градостроительных зон. Отмечены в составе территориальной зоны «ЗДО-1».

Территория затопления паводком 1% обеспеченности

Территории, подверженные затопления паводком 1% обеспеченности, могут располагаться на территориях всех градостроительных зон. Отмечены в составе территориальной зоны «ЗДО-1».

5. Зоны экологических ограничений на территориях месторождений минерально-сырьевых ресурсов.

Застройку территорий месторождений минерально-сырьевых ресурсов вести в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

6. Зоны экологических ограничений от динамических техногенных источников.

Зона шумового дискомфорта от автомобильного транспорта на основных магистралях города

Границы шумового дискомфорта проходят по фронту застройки магистралей: пр. Ленина, ул. Герцена, Садовое кольцо, ул.Девонская, ул. Матросова, ул.Кувыкина, ул.Муллаяна, ул.Фрунзе, ул.Кооперативная, л.Космонавтов, ул. Северная, ул.Комсомольская.

Зона акустической опасности от автодороги федерального значения Самара-Уфа-Челябинск, проходящей вне застроенных территорий

Границы зон акустической опасности автодороги федерального значения I категории Самара-Уфа-Челябинск должна проходить в соответствии с нормативами проектирования, строительства и эксплуатации автодорог на расстоянии:

I зона акустической опасности – 100м,

II зона акустической опасности – 200м

III зона акустической опасности – 500м.

Санитарно-защитные зоны от железнодорожных магистралей

Граница санитарно-защитной зоны проходит на расстоянии 100м от оси крайнего железнодорожного пути.

7. Зоны санитарных разрывов от стационарных техногенных источников.

Граница санитарно-защитной зоны проходит по границе СЗЗ предприятий городского округа город Октябрьский в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в том числе:

Таблица 1

Перечень газораспределительных подстанций и магистральных газопроводов

№ п/п	Наименование	Размер разрыва, м
1	ГГРП (Космонавтов, 40 мкр)	15
2	ГРП Муллино (Совхозная)	15
3	ГРП Муллино (ближе к объездной дороге)	15
4	ГРС	150
5	Магистральный газопровод d 500	150

Перечень объектов специального назначения

№ п/п	Наименование	Размер СЗЗ, м
1	Кладбище (Московка)	300
2	Кладбище (Городское)	300
3	Кладбище (Туркменево)	300
4	Кладбище (закрытое, ул. Мечети 17)	50
5	Кладбище (закрытое, в районе Горгаза)	50
6	Кладбище (Зайтовское)	300
7	Кладбище (мемориальное)	50
8	Кладбище (Мусульманское, проектируемое)	300
9	Кладбище (закрытое, ул. С.Разина м/д. 66 и 68 д.)	50
10	Кладбище (Муллино)	300
11	Городская свалка твердых бытовых отходов	1000

Таблица 3

Перечень источников шумового загрязнения городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан

№ п/п	Наименование	СЗЗ, м
1	ПС «Московка» 110/6	300
2	ПС «Туркменево» 110/35/6	30
3	ПС «Промышленная» 110/6	300
4	ПС «Городская» 110/6	300
5	ПС «Автоприбор» 110/10	30
6	ПС «Зайтово» 110/6	300
7	ПС «Нарышево» 110/35/6	30

Таблица 4

Перечень источников электромагнитного загрязнения

№ п/п	Наименование	СЗЗ, м
1	Телевизионная вышка (пос. Туркменево)	н/д
2	Телевизионная вышка (ул. Железнодорожников)	н/д
3	Телевизионная вышка (пос. Туркменево)	н/д
4	Радиостанция Европа плюс	н/д
5	Телевизионная вышка (ул. Достоевская)	н/д
6	ЛЭП 110кВ	20

8. Зоны ограничений от возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Граница взрывоопасной зоны от склада хранения взрывчатых веществ проходит на расчетном расстоянии в соответствии с нормативной документацией.

Зона полных разрушений от установки подготовки нефти проходит на расстоянии 450м от границы предприятия.

9. Зоны действия ограничений по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

Границы зон в соответствии с лесным регламентом, техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности, санитарно-эпидемиологических правил и нормативов.

10. Территории общего пользования, ограниченные линиями регулирования застройки.

Границы зон действия ограничений по наличию территорий общего пользования, ограниченных линиями регулирования застройки укрупненных кварталов в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

11. Зона комплексного развития территории.

Границы зон по наличию территорий комплексного развития территории в соответствии с утвержденным Генеральным планом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан;

12. Территории, в перспективе рассматриваемые для размещения промышленных объектов, в соответствии с действующим законодательством при условии выполнения соответствующих работ, обосновывающих возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

Границы территорий, в перспективе рассматриваемые для размещения промышленных объектов, в соответствии с действующим законодательством при условии выполнения соответствующих работ, обосновывающих возможность изменения вида разрешенного использования земельного участка.

13. Зоны особого градостроительного контроля.

Территории, имеющие важное градостроительное значение, расположенные в зоне исторического центра, общественно-деловых центров, а также вдоль магистралей общегородского значения непрерывного движения, на которых при размещении (реконструкции) объектов капитального строительства устанавливаются дополнительные требования в части архитектурно-строительного проектирования.

Зона «ЗОГК-1» - зона особого градостроительного контроля исторического центра города в границах, определенных генеральным планом городского округа, как проектируемая граница охранной зоны памятника градостроительного искусства советского периода.

Указанные ограничения действуют в пределах зоны «ЗОГК-1» и относятся к: сопоставлению масштабов исторически сложившейся среды (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

требованиям к архитектурно-градостроительному облику и к оформлению фасадов вновь создаваемых, реконструируемых, ремонтируемых объектов капитального строительства в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением, установленным Правилами внешнего оформления зданий и сооружений городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, утвержденными решением Совета городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан от 19.08.2021 № 141 (далее - Правилами внешнего оформления).

Зона «ЗОГК-2» - Зона особого регулирования градостроительного контроля города.

При размещении (реконструкции) объектов капитального строительства в зоне «ЗОГК-2» 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, установленные Правилами внешнего оформления.

Глава 11

Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия

Статья 31. Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ с особыми условиями использования, установленных в целях охраны объектов исторического и культурного наследия

1. Карта градостроительного зонирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в части границ зон с особыми условиями использования территории установленных в целях охраны объектов культурного наследия представлена в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На Карте отображены объекты культурного наследия, расположенные на территории городского округа.

Зоны охраны памятников культурного наследия городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан в настоящее время не разработаны. До момента разработки и установления зон охраны памятников культурного наследия городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, в соответствии с приказом Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 11 апреля 2018 года №101, установлены защитные зоны для объектов культурного наследия регионального значения:

- памятник «Думы солдата» - 200 м от объекта;
- здание музыкального училища – 200 м от объекта;
- здание гостиницы «Девон» - 100 м от внешних границ территории памятника.

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Объекты культурного наследия городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан разделяются на:

- памятники истории, культуры архитектуры, находящиеся под охраной государства;
- объекты археологического наследия;
- памятники монументальной скульптуры.

Таблица 5

Перечень объектов культурного наследия

№ п/п	№ на плане	Наименование	Авторы	Основание	Место нахождения
Памятники истории, культуры и архитектуры регионального значения, находящиеся под охраной государства					
1.	1.	Музыкальное училище – памятник архитектуры советского периода	Архитектор С.Е.Вахтангов	Постановление Совмина БАССР 19.07.1976 №390	Площадь Ленина
2.	2.	Памятник «Думы солдата», реконструкция в 1984г.	Скульптор Б.В.Едунов, Архитектор М.Д.Насекин	Постановление Совмина БАССР от 09.04.1962 №190	Площадь Победы
3.	3.	Здание гостиницы «Девон»	-	Приказ Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 28.09.2020 №271	Проспект Ленина, 8/1
Объекты археологического наследия					
1	-	Стоянка Муллино-2 – памятник археологии	-	Решение Октябрьский городского Совета народных депутатов от	Пос.Муллино

				12.02.1961 №42	
2.	3	Туркменево-5, стоянка	Выявленный объект культурного (археологического) наследия	Приказ Управления по государственной охране объектов культурного наследия Республики Башкортостан от 28 февраля 2018 года №67	Туркменево
Памятники монументальной скульптуры					
1.	4.	Памятник В.И.Ленину, открыт в 1961г.	Скульптор Н.Б.Никогосян, Архитектор С.И.Куганов	Решение исполкома от 12.02.1981 №42	Площадь Ленина
2.	5.	Памятник В.И.Чапаеву, реконструкция 1999г.	С.Насыров	-	Ул. Чапаева
3.	6.	Памятник трудовой славы - скважина №100	-	Решение Октябрьский городского Совета народных депутатов от 12.02.1981 №42	Пос.Нарышево
4.	7.	Обелиск М.Хайрутдинову и мемориальный комплекс воинам, землякам, погибшим в годы ВОВ, открыт в мае 1978г.	-	-	Пос.Туркменево
5.	8.	Памятник М.Хайрутдинову, открыт в сентябре 2001г.	-	-	Пос.Туркменево
6.	9.	Бюст академика И.М.Губкина, открыт в 1982г.	Скульптор Д.В.Юсупов, Архитектор Н.Р.Калатушина	-	Ул.Девонская
7.	10.	Бюст Т.Л.Нуркаева – Героя Советского Союза, открыт в октябре 1998г.	Скульптор Плотников	-	Бульвар Нуркаева Т.Л.
8.	11.	Бюст Герою Советского Союза Ш.Ю.Гатиатулина, открыт в 05.05.1990г.	Скульптор К.Кальметьев	-	Ул.Садовое Кольцо, 173
9.	12.	Мемориальная стела воинам-землякам, погибшим в годы ВОВ, открыт в 08.05.1995г.	Скульптор Д.В.Юсупов	-	Пос.Зайтово
10.	13.	Мемориальная стела воинам-землякам, погибшим в годы ВОВ, открыт в 08.05.1995г.	Скульптор Д.В.Юсупов	-	Пос.Москва
11.	14.	Мемориальная стела воинам-землякам, погибшим в годы ВОВ, открыт в 07.05.1995г.	Скульптор Д.В.Юсупов	-	Пос.Нарышево

12.	15.	Стела первооснователям г.Октябрьского, открыт в 1949г., реконструкция в 1991г.	А.М.Запевин	-	Советская площадь
13	16	Памятник воинам-интернационалистам	В.И.Кузнецов	-	Сквер Победы

РАЗДЕЛ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 12

Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 32. Градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Основные виды разрешенного использования и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам городского округа город Октябрьский приведены в таблице 6 приложения 1.

2. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешены при условии, если собственник, застройщик (инвестор) реализовал на своем участке какой-либо из основных и (или) условно разрешенных видов разрешенного использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

благоустроенные озелененные территории;
 объекты инженерного обеспечения основных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования на соответствующем земельном участке;
 автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок.
 автостоянки и гаражи (в том числе подземные и многоэтажные);
 общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома детских учреждений);
 хозяйственные площадки для мусоросборников;
 иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и пр.) территория, отводимая под вспомогательные виды использования не должна превышать 10% от площади земельного участка.

Глава 13

Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 33. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 7 приложения 2.

1. Иные требования к использованию земельных участков

1.1. Природные зелёные заграждения

На территории участков, расположенных вдоль границ зон с интенсивным использованием должны устраиваться природные зелёные заграждения, которые обеспечивают защиту объектов, расположенных в зонах менее интенсивного использования, от негативного воздействия объектов, расположенных в зонах более интенсивного использования;

Настоящими Правилами устанавливаются три категории природных зелёных заграждений:

тип 1 - прозрачные заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 16кв.м на полосе шириной 3м.

тип 2 - полупрозрачное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 9кв.м на полосе шириной 6м.

тип 3 – плотное заграждение - зеленые насаждения высотой не менее 2 м, с плотностью посадки не менее 1 ствола на 4кв.м на полосе шириной 10м.

При устройстве природных заграждений бремя ответственности и затрат ложится на плечи застройщика той зоны, которая имеет более высокую относительную интенсивность в соответствии с таблицей 8 приложения к Правилам.

При делении на участки незастроенной территории и выделении под застройку незастроенных участков устройства заграждений не требуется. Определение ответственности за устройство заграждений и собственно их устройство следует обеспечить при застройке участков.

Если не предусмотрено схемой деления на участки, застройщик обязан сохранить либо посадить по обе стороны всех вновь построенных улиц не менее 1 дерева на 10м уличного фасада.

1.2. Автостоянки

Во всех территориальных зонах требуемое, согласно нормативам градостроительного проектирования и СНиП 2.07.01-89*, СП 42.13330.2011 количество машиномест на одну расчетную единицу по видам использования для наземных стоянок, должно быть обеспечено на территории, в границах которой производится градостроительное изменение.

1.3. Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Предельные разрешенные уровни воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка приведены в таблице 9.

Значения максимально допустимых уровней воздействия, установленные Градостроительным регламентом городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, относятся к территориям, расположенным внутри зон. На границах зон должны обеспечиваться значения уровней воздействия, соответствующие меньшему значению из разрешенных в зонах по обе стороны границы.

Разрешенные параметры допустимых уровней воздействия на среду и человека от деятельности на территории участка

Наименование показателя Вид территориальной зоны	Максимальный уровень шумового воздействия LAэкв (дБА)	Максимальный уровень загрязненности атмосферного воздуха	Максимальный уровень электромагнитного излучения от радиотехнических средств	Загрязненность сточных вод
ЖМ	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные в том числе на локальных очистных сооружениях
ЖУ	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖБ	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖП	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖС	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖС-1	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖС-2	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖС-3	-«-	-«-	-«-	-«-
ЖВ	-«-	-«-	-«-	-«-
К	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки в том числе на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
ОД	55 (для объектов здравоохранения, образования и просвещения – 65)	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные в том числе на локальных очистных сооружениях
Р	65	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные, в том числе на локальных очистных сооружениях
П	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки, в том числе на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском

ТЖД	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки, в том числе на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
ТА	-«-	-«-	-«-	-«-
ТВ	-«-	-«-	-«-	-«-
ТАЭ	-«-	-«-	-«-	-«-
ТТ	-«-	-«-	-«-	-«-
ООБ	-«-	-«-	-«-	-«-
ПК	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные, в том числе на локальных очистных сооружениях
ПИ	-«-	-«-	-«-	-«-
ГЛ	65	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные, в том числе на локальных очистных сооружениях
ЛЭ	-«-	-«-	-«-	-«-
ВО	-«-	-«-	-«-	-«-
ОПТ	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки, в том числе на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
СО	-«-	-«-	-«-	-«-
Сх-1	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 65	Нормируется по границе, объединенной СЗЗ 1 ПДК	Нормируется по границе объединенной СЗЗ - 1 ПДУ	нормативно очищенные стоки, в том числе на локальных очистных сооружениях с самостоятельным или централизованным выпуском
Сх-2	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные в том числе на локальных очистных сооружениях
Сх-3	-«-	-«-	-«-	-«-

КО	55	0.8 ПДК	1 ПДУ	нормативно очищенные, в том числе на локальных очистных сооружениях
----	----	---------	-------	---

Глава 14

Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям

1. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.

Ограничения на территории прибрежной защитной полосы

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 17 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Проектируемая ливневая канализация позволит исключить загрязнения рек поверхностными стоками.

Поэтапный полный охват села бытовой канализацией с обязательной очисткой загрязненных сточных вод перед выпуском, строительство очистных сооружений, также будут способствовать решению экологических задач.

Ограничения на территории водоохранной зоны

В границах водоохранной зоны 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 настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании

утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В соответствии пункту 16 статьи 65 Водного кодекса РФ в границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах 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 настоящей статьи, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Ограничения на территории береговых полос

Разрешается использование как территория общего пользования для передвижения и пребывания около них (без использования механических транспортных средств), в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Запрещается любая деятельность и градостроительные изменения, влекущие за собой загрязнение бассейна водосбора, засорение, заиление и истощение водных объектов.

2. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

Ограничения на территории I пояса санитарной охраны водозаборов

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений за исключением реконструкции и расширения основных водопроводных сооружений.

Ограничения на территории зон лесов и лесопарков

На территории лесопарков запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений всех видов объектов за исключением объектов рекреационного об-

служивания и объектов, связанных с существующим видом функционального использования и назначения территории.

Ограничения на территориях зоны зеленых насаждений средозащитной функции

На озелененных территориях средозащитной функции запрещены все виды функционального использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанные со строительством жилых зданий, объектов здравоохранения, детских дошкольных учреждений и сооружений, требующих повышенных санитарных требований.

Ограничения на территории зон зеленых насаждений общего пользования

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне «ОПТ», «ГЛ», «ЛЭ», «Р», «ПК» градостроительного регламента.

Ограничения на территории зоны особо охраняемых озелененных территорий

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом использования и назначения и назначения в зоне «ОПТ», «ГЛ», «ЛЭ», «Р», «ПК» градостроительного регламента.

Ограничения на территории рекреационно-оздоровительных зон

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, не связанных с основным существующим видом функционального использования и назначения в зоне «Р» градостроительного регламента.

3. Ограничения градостроительных изменений на территориях крутых склонов, оврагов, искусственно нарушенных участках, распространения карста и затопления паводком 1% обеспеченности.

Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанных со строительством любого типа.

Ограничения на искусственно нарушенных участках и участках распространения карста

Запрещены все виды использования функционального использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территорий.

Ограничения в зонах, подверженных затоплению паводком 1% обеспеченности

Согласно статье 67.1 Водного Кодекса РФ от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания) и ликвидации его последствий проводятся специальные защитные мероприятия в соответствии с настоящим Кодексом и другими федеральными законами. Размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещаются.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов

хранения и захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Собственник водного объекта обязан осуществлять меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий. Меры по предотвращению негативного воздействия вод и ликвидации его последствий в отношении водных объектов, находящихся в федеральной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, собственности муниципальных образований, осуществляются исполнительными органами государственной власти или органами местного самоуправления в пределах их полномочий в соответствии со статьями 24 - 27 Водного Кодекса.

4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов

На территории зон месторождений минерально-сырьевых ресурсов запрещаются все виды функционального использования по результатам осуществления, не являющиеся необходимым для разработки месторождений.

5. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от динамических техногенных источников

Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от автомобильного транспорта на городских магистралях

При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий. К ним относятся такие мероприятия, как:

установка защитных экранов на участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным магистралям;

использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).

Ограничения на территории зоны акустической опасности от федеральной автодорог Самара – Уфа - Челябинск, проходящей за пределами городской застройки

I зона акустической опасности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- садоводства;
- жилые здания;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

II зона акустической опасности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детские учреждения;
- жилая застройка;
- санаторно-курортные;
- отдыха.

III зона акустической опасности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

детские учреждения;
санаторно-курортные;
отдыха.

***Ограничения на территории санитарно-защитных зон
от железнодорожного транспорта***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

жилые здания;

общественные здания (кроме зданий, связанных с обслуживанием пассажиров).

6. Ограничения градостроительных изменений на территории зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников.

***Ограничения на территории санитарно-защитной зоны
центрального промышленного района***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

промышленные предприятия I, II и III класса опасности;

садоводства и дачные участки;

жилые здания;

спортивные сооружения, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
парки,

детские дошкольные учреждения,

школы,

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

***Ограничения на территории санитарно-защитной зоны
восточного промышленного района***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

промышленные предприятия I и II класса опасности;

садоводства и дачные участки;

жилые здания;

спортивные сооружения, кроме объектов социального обслуживания предприятий;
парки,

детские дошкольные учреждения,

школы,

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

***Ограничения на территории санитарно-защитных зон
от отдельно расположенных предприятий и групп предприятий***

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

жилиую застройку, включая отдельные жилые дома,

ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха,

территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки,

коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков,

территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;

спортивные сооружения, детские площадки,

образовательные и детские учреждения,

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности запрещается 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.

Размещение объектов основных и условно разрешённых видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ соответствующей территориальной зоны.

При размещении объектов капитального строительства, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны в границах территориальных зон жилого, общественно-делового и рекреационного назначения, санитарно-защитная зона не должна распространяться за пределы границ земельного участка, на территории которых находятся указанные объекты.

Санитарно-защитные зоны объектов, расположенных в любой территориальной зоне, могут распространяться за границы соответствующей зоны при условии распространения санитарно-защитной зоны на территориальную зону с кодовым обозначением «ЗДО».

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.

Ограничения на территории санитарно-защитных зон от объектов специального назначения

Запрещены все виды использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанные со строительством жилых зданий, общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений.

Ограничения на территории санитарно-защитных зон от объектов шумового загрязнения

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

жилые здания;
общественные здания.

Ограничения на территории санитарно-защитных зон от источников электромагнитного излучения

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

жилые здания;
общественные здания.

7. Ограничения на территории возможных чрезвычайных ситуаций техногенного характера.

Ограничения на территории взрывоопасных зон

Запрещены все виды функционального использования по результатам осуществления градостроительных изменений, связанные со строительством любого типа.

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий требованиям охраны объектов исторического и культурного наследия

На территориях, примыкающих к объектам исторического и культурного наследия, выделяются зоны архитектурного контроля и разрабатываются соответствующие регламенты.

Глава 15

Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется

Статья 36. Перечень территорий, на которые действие регламента не распространяется

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых

Глава 16

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется

Статья 37. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые действие регламента не распространяется

Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, издаваемых в соответствии с федеральными законами.

В пределах территорий улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан, может допускаться, размещение следующих объектов транспортной инфраструктуры: площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов и т.п.

Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

Глава 17

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 границах зона по комплексному развитию территории

Статья 38. 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 границах зона по комплексному развитию территории

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 границах зона по комплексному развитию территории принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования городского округа город Октябрьский Республики Башкортостан.

Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания, размеры земельных участков и радиусы их доступности приведены в таблице 10.

Таблица 10

Перечень и расчетные показатели минимальной обеспеченности социально-значимыми объектами повседневного (приближенного) обслуживания

Учреждения, предприятия, сооружения, единицы измерения	Минимальная обеспеченность на 1000 жителей	Размеры земельных участков, кв.м	Тип размещения	Максимальный радиус обслуживания, м
Микрорайонный уровень				
Дошкольные организации, место	53	определяется расчетом в зависимости от вместимости в соответствии с СанПиН 2.4.1.2660-10	отдельно стоящие, пристроенные (вместимостью не более 100 мест – общего типа, а также малокомплектные дошкольные учреждения с разновозрастными группами – не	300
Общеобразовательные учреждения, место	107	при вместимости свыше 300 мест – 50 (с учетом площади застройки). Специализированные образовательные учреждения (гимназии, лицеи) и школы вместимостью менее 300 мест – по заданию на проектирование	начальная школа, начальная школа – детский сад, начальная школа в составе полной школы в микрорайоне. Школы с углубленным изучением отдельных предметов, гимназии, лицеи (с 8 или 10 класса) – в жилом районе	I и II степень – 400; III степень – 500
Предприятия торговли, кв.м торговой площади: 1) продовольственными товарами; 2) непродовольственными товарами	70 30	для отдельно стоящих: 1) до 1000 кв.м торговой площади – 4,0; 2) более 1000 кв.м торговой площади – 3,0	отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	500
Предприятия общественного питания, место	8	для отдельно стоящих: 1) до 100 мест – 20; 2) более 100 мест – 10	«	500
Предприятия бытового обслуживания, рабочее место	2	на 10 рабочих мест – 0,03-0,1 га	встроенные, встроено-пристроенные	500
Аптеки, объект	1 на 20 тыс. жителей	0,2-0,3 га на объект или встроенные	отдельно стоящие, встроенные	500
Отделения	1 место на 2-3	0,07-0,12 га	по заданию на	500

связи, объект	тыс. человек	(по категориям)	проектирование	
Филиалы банков, операционное место	1 место на 2-3 тыс. человек	0,05 га на 3 места 0,4 га на 20 мест	-	500
Жилищно-эксплуатационные службы, объект	1 до 20 тыс. человек	отдельно стоящие – 0,3 га	отдельно стоящие, встроенные	750
Помещения досуга и любительской деятельности, кв.м нормируемой площади	50	по заданию на проектирование	встроенные	750
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий населения, кв.м площади пола	30 (с восполнением до 70-80 за счет использования спортивных залов школ во внеурочное время)	«	отдельно стоящие, встроенные (до 150 кв.м)	500
Опорный пункт охраны порядка, кв.м нормируемой площади	10	-	встроенные	750
Общественные туалеты, прибор	1	-	Общественные туалеты, прибор	700
Районный уровень				
Школы искусств (эстетического образования), мест	8	по заданию на проектирование	отдельно стоящие, встроено-пристроенные	-
Поликлиники, посещений в смену	определяется органами здравоохранения, по заданию на проектирование	не менее 0,3 га на объект	отдельно стоящие	1000
Станции скорой и неотложной медицинской помощи, автомобиль	0,1	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га на объект	«	в пределах 15-минутной доступности автомобиля до пациента на объект
Диспансеры (противотуберкулезные, онкологические, кожновенерологические, психоневрологические, наркологические), объект	3 койки на 1000 жителей	по заданию на проектирование	«	-
Больничные учреждения, коек	11,1	«	«	-
Территориальные центры социальной помощи семье и детям, объект	по заданию на проектирование или ориентировочно 1 на 50 тыс. жителей	«	отдельно стоящие, встроено-пристроенные	-
Социально-реабилитационные центры и социальные приюты для несовершеннолетних детей, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, место	3	по заданию на проектирование от 80 до 125 кв.м на место	отдельно стоящие	радиус обслуживания 2,5 км, размещение на расстоянии не менее 300 м от промышленных предприятий, магистралей, железнодорожных путей, а также других источников повышен-

				ного шума, загрязнения воздуха и почв
Дома-интернаты для престарелых и инвалидов, место	2,2	по заданию на проектирование	отдельно стоящие на обособленных участках	на расстоянии не более 300 м от пожарных депо
Дома-интернаты для детей-инвалидов, место	3	«	«	«
Спортивные залы, кв.м площади пола	60	«	отдельно стоящие, встроенные, встроено-пристроенные	-
Плавательные бассейны, кв.м зеркала воды	20-25	-	отдельно стоящие	-
Детские и юношеские спортивные школы	10	по заданию на проектирование	«	-
Библиотеки, объект	1 на жилой район	-	встроенные	-
Детские библиотеки, объект	1 на 6-10 школ (4-7 тыс. учащихся и дошкольников)	-	«	-
Бани, место	5	0,2-0,4 га на объект	отдельно стоящие	-
Пожарное депо	0,2-0,4 в зависимости от территории	0,5-2 га	«	3000

Примечания:

1. При размещении крупных торговых центров (рыночных комплексов) в пешеходной доступности от жилых микрорайонов (кварталов) допускается снижение на 50% микрорайонного уровня обслуживания торговыми предприятиями.
2. При малозэтажном жилом строительстве допускается увеличение радиусов обслуживания учреждениями культурно-бытового назначения, но не более чем в 1,5 раза.

Баланс уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в границах зон по комплексному развитию территории определяется проектной документацией по планировке территории с соблюдением расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленных нормативами градостроительного проектирования.